

# GEMEINDE HEIDENROD-GREBENROTH

## BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU

### - 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



### LEGENDE

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ZWECKBESTIMMUNG: EXTENSIVE WIESE
- HEIMISCHE HECKE

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

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN
- STELLPLÄTZE

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (7) BauGB)**

GEHRECHT (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

VERMESSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

VERLAUF BESTANDSWEG NACH VERMESSER

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

**1. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB**

- Die Straßenverkehrsfläche ist auf 5,50 m Breite zu befestigen. Die übrigen 2 m auf jeder Seite sind als Verkehrsgrün mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Private Erschließung, inklusive der privaten und öffentlichen Stellplätze auf diesen Flächen, sind ebenfalls mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag herzustellen.

**2. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Die festgesetzten GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**3. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung PRIVATE ERSCHLIESSUNG sind Befestigungen nur mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag zulässig.
- Die als EW festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das lockere Überstellen der Wiese mit heimischen Laub- oder Obstbäumen ist zulässig. Als Pflegemaßnahme der Wiese ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit HH festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichte Strauchhecken mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanz-dichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m<sup>2</sup>. Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/großkronigen Bäumen darf maximal 2 % betragen.

**4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 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 festgesetzten 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 Beleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Für die Einsaat der Extensiven Wiese muss regionales Saatgut aus der Region Rheinisches Bergland verwendet werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 91 HBO**

**1. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)**

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen 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. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis kann jederzeit von der unteren Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

**2. 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.

**3. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Weiterhin ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
- 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 so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden.
- Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und zu verwerten.

**4. BODENSCHUTZ**

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

**5. 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.

**6. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG**

- Der gesetzliche Rodungszeitraum gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zwingend einzuhalten.
- Die Krötenwanderwege müssen erhalten bleiben.
- Während der Paarungs- und Wanderzeiträume der Kröten von März bis April dürfen keine Bauarbeiten stattfinden

**7. 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 - Hotzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia - Ebersche

**KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**

- Acer campestre 'Elaeik' - Kegel-Feldahorn
- Acer platanoides 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
- Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitzahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
- Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
- Crataegus 'Pauli's Scarlet' - Rotdorn
- Prunus domestica - Zwetschge
- Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne
- Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche
- Sorbus aucuparia 'Fastigiata' - Säulen-Ebersche

**OBSTBÄUME**

- APFELSORTEN: Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Pastorenbirne
- BIRNENSORTEN: Gute Graue, Pastorenbirne

**KIRSCHSORTEN**

- Bütlers Rote Knorpelkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- ZWETSCHGENSORTEN: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

**STRÄUCHER**

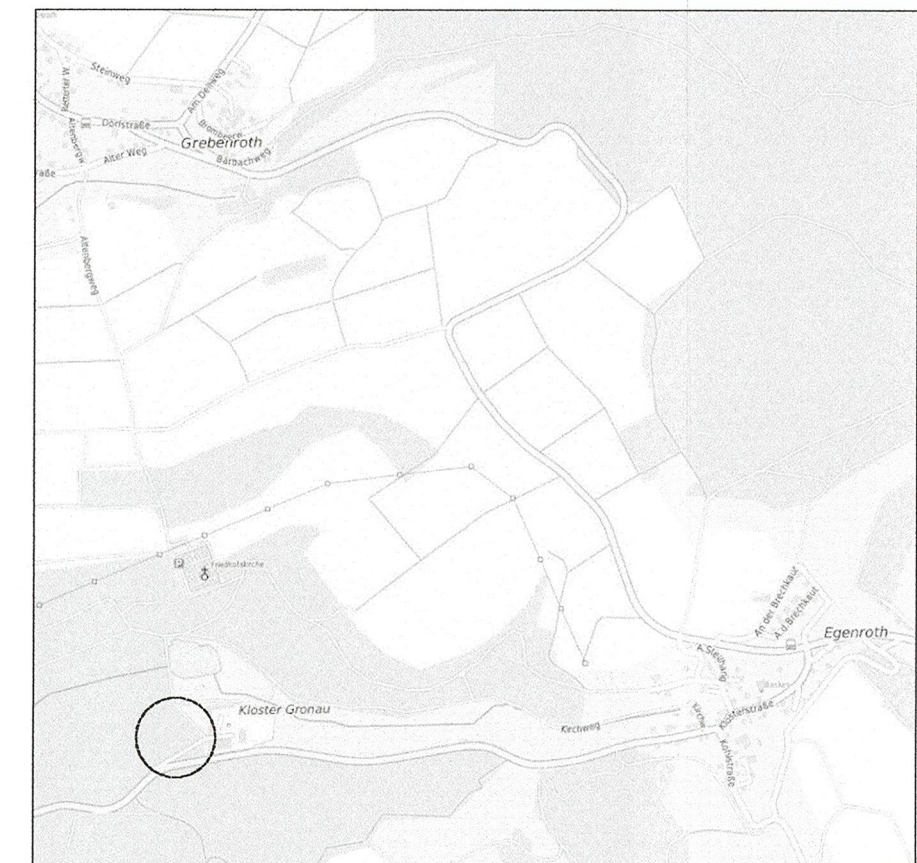
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Ligustrum vulg. 'Atrovirens' - Immergrüner Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus mahaleb - Weichselkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpenjohannisbeere
- Rosa canina - Heckenrose
- Rosa majalis - Zimrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Taxus baccata - Eibe
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.5.1992
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessische Kompensationsverordnung (KV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.2018 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) und des § 17 Abs. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. I S. 602).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).
- Hessisches Waldgesetz (HWalG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).

### ÜBERSICHTSPLAN



Ohne Maßstab

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 29.01.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2021.

**2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.02.2021 in der Zeit vom 24.02.2021 bis einschließlich 25.03.2021 in Form einer Auslegung.

**3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.10.2022 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 30.11.2022 abzugeben.

**4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 31.01.2023 abzugeben.

**5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 07.10.2022 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2022 bis einschließlich 31.01.2023 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 24.03.2023 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 24.03.2023 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

LAUFENSELDEN, den 03.07.2023  
  
 Gemeindeglieder Heidenrod  
 DIEFENBACH  
 Bürgermeister

8. AUSFERTIGUNG  
 Ausgefertigt:  
 LAUFENSELDEN, den 03.07.2023  
  
 Gemeindeglieder Heidenrod  
 DIEFENBACH  
 Bürgermeister

9. INKRAFTTRETEN  
 Mit dem ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17. Jan. 2024 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.  
 LAUFENSELDEN, den 17.01.2024  
  
 Gemeindeglieder Heidenrod  
 DIEFENBACH  
 Bürgermeister

### HEIDENROD-GREBENROTH

B-Plan SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU – 1. Änderung und Ergänzung

PROJEKT-NR. :	33 06
PLAN-NR. :	5
MASSSTAB :	1 : 1.000
DATUM :	24.03.2023
GROSSE :	DIN A3
BEARBEITER :	TB

GP PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER STADTBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FRIEDRICH-BERGSTRASSE 9 65203 WIESBADEN TELEFON 0611.30 01 23