

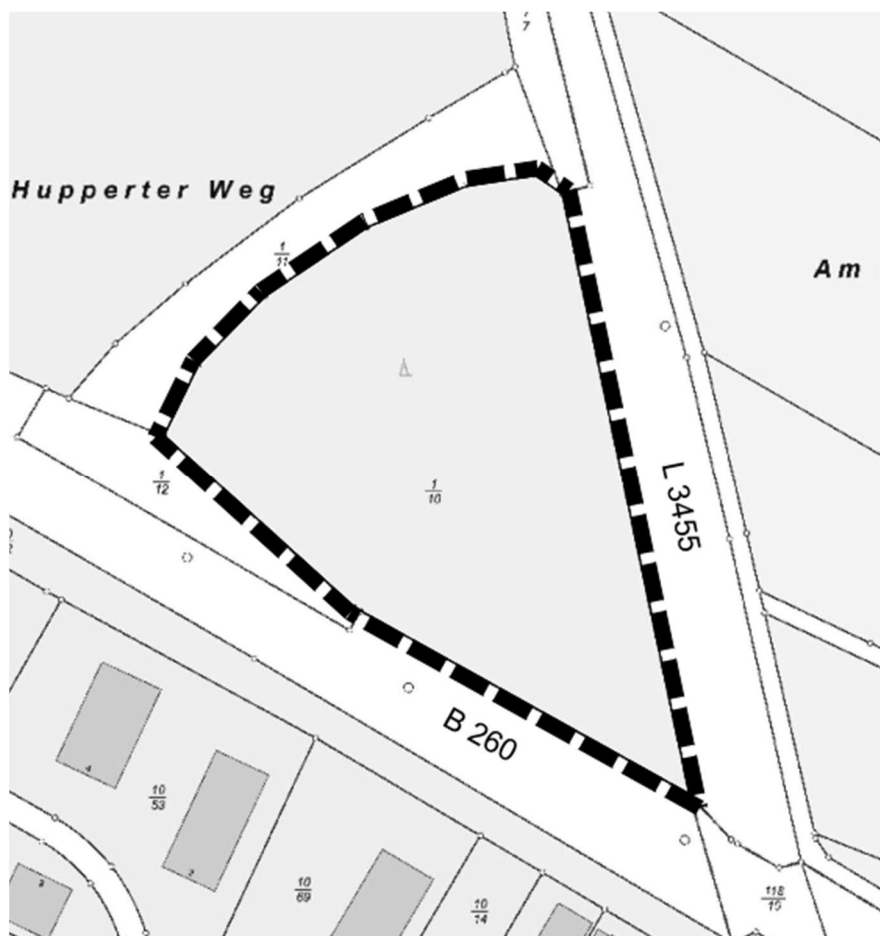


GEMEINDE HEIDENROD

OT KEMEL

Bebauungsplan

AM HUPPERTER WEG



- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Projekt-Nr.: 33.12
Stand: 25.06.2024



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	3
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE.....	3
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010.....	4
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	4
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
1.4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	6
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6
1.6 GEPLANTE BEBAUUNG.....	7
1.7 DENKMALSCHUTZ	7
1.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
1.9 FLÄCHENBILANZ.....	8
1.10 ERSCHLIESSUNG	8
1.10.1 Verkehr.....	8
1.10.2 Versorgung	9
1.10.3 Entsorgung	9
1.11 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ.....	9

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

C Hinweise / Empfehlungen

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 BEBAUUNGSPLAN

M. 1: 1.000

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde HEIDENROD beabsichtigt, im Ortsteil KEMEL ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dieses soll am nördlichen Ortsrand, zwischen der Bundesstraße 260 und der Landesstraße 3455, entstehen. Derzeit weist die Fläche einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat. Gegenüberliegend auf der anderen Seite der Bundesstraße 260 befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Mit einem Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Fläche:

Gemarkung Kemel, Flur 8

Flurstück 1/10

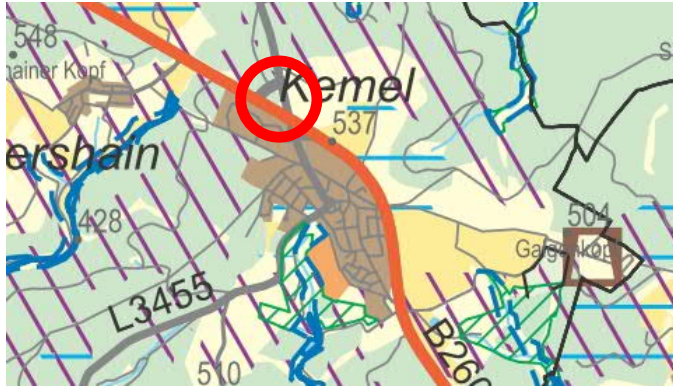
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha steigt von Nord nach Süd auf einer Länge von ca. 180 m von ca. 521 m NN auf ca. 535 m NN an. An den Rändern, vor allem im Osten zur Landesstraße L 3455, befinden sich steile Böschungen.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Kemel, ohne Maßstab

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Neben dem OT LAUFENSELDEN hat auch der OT KEMEL im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentriums erhalten.

Vom OT KEMEL ist über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ dargestellt. Am östlichen Rand wird das Planungsgebiet teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

In einem „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ hat die Walderhaltung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 1,3 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

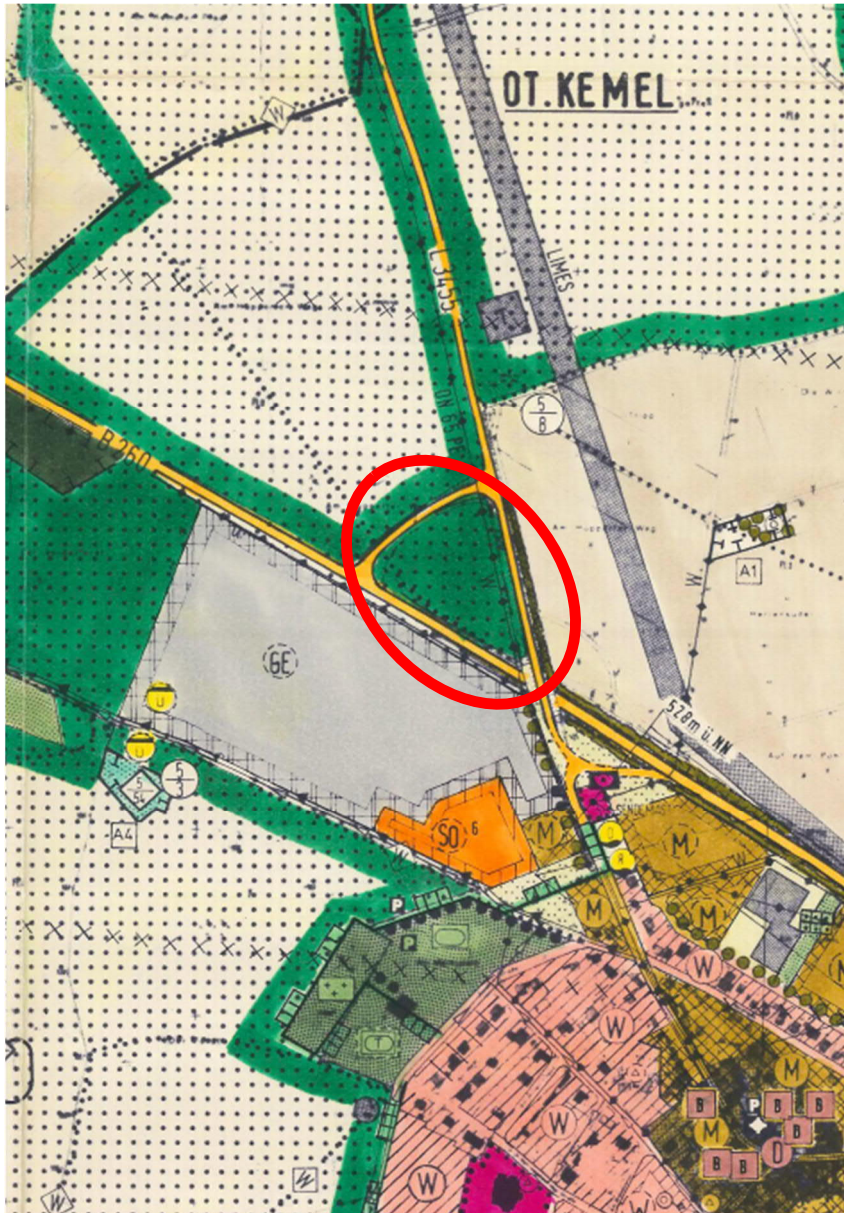
Daher kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Hupperter Weg“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als Waldfläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Sonstige Fachplanungen, die der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Kemel, ohne Maßstab

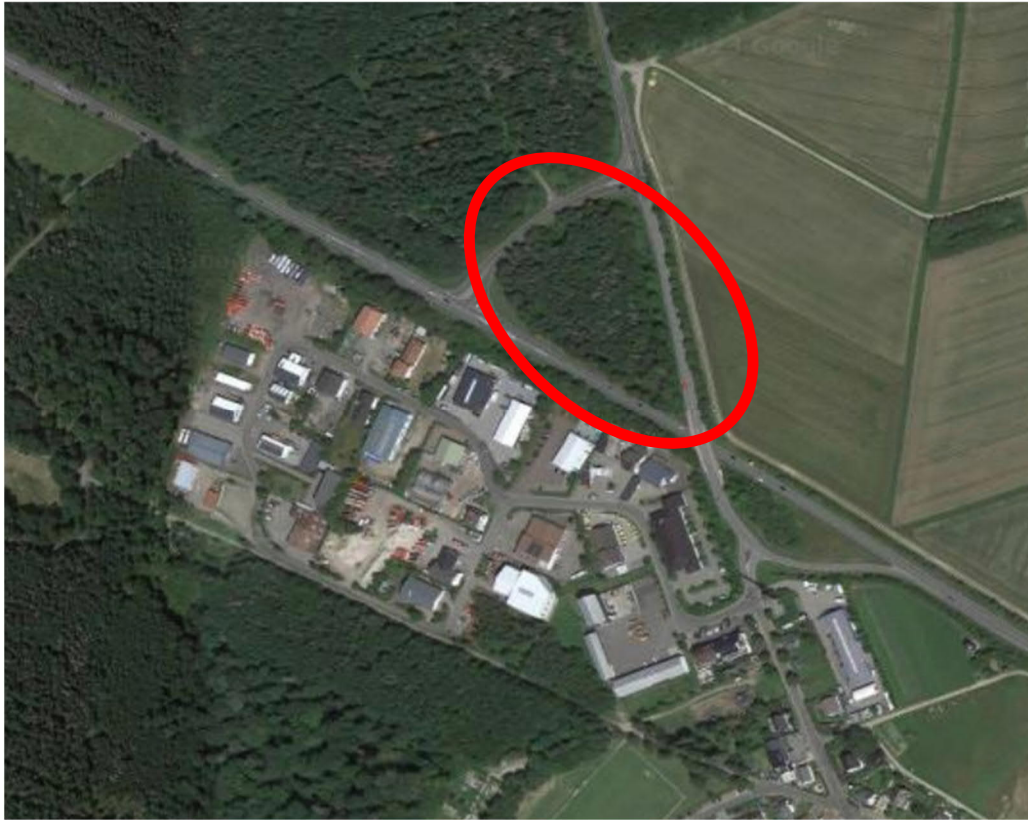
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kemel und ist umgeben von

- im Norden: Zubringerstraße, Waldflächen
- im Osten: Landesstraße 3455, Ackerflächen sowie das Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes
- im Süden: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“
- im Westen: Bundesstraße 260 sowie das Gewerbegebiet „Die Haide“

Das Plangebiet weist aktuell einen Waldbestand auf, der sich nach einem Windwurf entwickelt hat.

Das Potential an verfügbaren Gewerbeflächen ist im Ortsteil KEMEL sowie auch in der gesamten Gemeinde Heidenrod weitgehend erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, weitere Flächen zu erschließen.



Luftbild (Quelle Google Maps)

1.4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans AM HUPPERTER WEG wurde keine Standortalternativenprüfung durchgeführt, da sich in der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen befinden. Eine Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 für den Ortsteil Kemel bestätigt dies. Hier wurden verschiedene Flächen mit Potenzial zur gewerblichen Entwicklung ermittelt. Außer der Fläche des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans sind noch andere bisher unerschlossene Potenzialflächen vorhanden, diese sind jedoch jeweils deutlich größer als das Planungsgebiet.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Der Bebauungsplan AM HUPPERTER WEG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT KEMEL. Mit der vorgesehenen Bebauung wird die vorhandene Entwicklung nach Norden fortgesetzt.

In der städtebaulichen Entwicklungsanalyse aus dem Jahr 2007 wurde das Planungsgebiet noch als potenzielle Sonderfläche für Verkehrsdienstleistungen ausgewiesen. Damals war auf dieser Fläche schon länger ein Busbahnhof mit Park & Ride-Parkplatz angedacht, dieser wurde jedoch inzwischen an anderer Stelle realisiert. Als potenzielle Gewerbegebiete wurden jedoch die beiden nordwestlich und östlich des Planungsgebietes liegenden Flächen „Am Hupperter Weg - West“ und

„Am Hupperter Weg – Ost“ ausgewiesen. Diese sind allerdings mit 15,9 ha bzw. 7,1 ha deutlich größer als das Planungsgebiet. Ein Bedarf in dieser Größenordnung wird aktuell nicht gesehen.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Norden weiterführen, ohne zu einer zu starken Zersiedlung zu führen. Die Lage umgeben von sowohl der Bundesstraße als auch der Landesstraße garantiert einerseits eine hervorragende verkehrliche Anbindung, führt aber andererseits auch zu einer starken räumlichen Trennung. Städtebaulich wäre das Gewerbegebiet klar getrennt von der restlichen Ortsbebauung Kemels, die hauptsächlich südlich der Bundesstraße liegt.

Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

1.6 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das jeweilige Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wird sowohl die umliegende, vorhandene Bebauung als auch die Lage am Ortsrand und geschichtliche Betrachtung berücksichtigt.

Die Bebauung soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie der Lagerung von Materialien und Maschinen dienen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10 Metern festgelegt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass einerseits die Gebäude den Nutzungsanforderungen entsprechen können, andererseits aber auch keine unangemessen hohe bauliche Dichte entsteht.

Für die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie von Freiflächen werden bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen.

1.7 DENKMALSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum westlich, auf der anderen Seite der Landesstraße 3455, verlaufenden Weltkulturerbe Obergermanisch-Raetischer Limes. Es liegen jedoch keine Hinweise auf mögliche im Planungsgebiet vorkommende Bodendenkmäler vor.

Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen ein Verweis auf das HDSchG, welches den Umgang hiermit regelt.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Da das Gebiet des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Lagerflächen genutzt werden soll, ist die Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen nicht relevant. Wohnnutzungen sind in den Festlegungen explizit ausgeschlossen.

Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Lärmbelastung vom Gewerbegebiet ausgehen wird.

1.9 FLÄCHENBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Gewerbegebiet	10.005 m ²	76 %
Öffentliche Verkehrsflächen	472 m ²	4 %
Eingrünung	2.605 m ²	20 %
GESAMTSUMME	13.082 m²	100 %

1.10 ERSCHLIESSUNG

1.10.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist eingeschlossen von der Bundesstraße 260, der Landesstraße 3455 und der zwischen den beiden verlaufenden Zubringerstraße. Diese Lage vereinfacht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Der Straßenanschluss soll im Nordwesten der Planungsfläche an die Zubringerstraße zwischen Bundes- und Landesstraße erfolgen. Dies wurde auch bereits im Rahmen eines Ortstermines mit Hessen Mobil abgestimmt. Zur Erschließung ist eine 7 m breite Straße geplant, über die die einzelnen Grundstücke erreichbar sind.

Zu der Bundes- und der Landesstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 Nr. 1 HStrG ein Abstand von mindestens 20 Metern einzuhalten, jedoch konnte dies in Absprache mit Hessen Mobil für die Nutzung der Grundstücke als Lagerflächen oder mit nicht permanenten Bauten auf 5 Meter reduziert werden. Für den Fall, dass diese Fläche doch benötigt wird, wird eine Dienstbarkeit eingetragen und Hessen Mobil erhält ein Vorkaufsrecht. Die vorgeschriebene Bauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der ruhende Verkehr für das Gewerbegebiet ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Kemel ist über die Expressbuslinie X76 Nastätten – Bad Schwalbach – Wiesbaden an den ÖPNV angeschlossen. Allerdings fährt dieser Bus nur 4 x morgens und je einmal mittags, nachmittags und abends bzw. in umgekehrter Richtung 2 x morgens, 1 x mittags und 4 x nachmittags/abends. Die nächstgelegene Bushaltestelle ‚Bäderstraße‘ befindet sich jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zum Planungsbereich. Der Abstand beträgt rund 900 m Luftlinie.

Etwa im Stundentakt sind die aufgeführten Ziele etwas zeitaufwendiger mit der Buslinie 275 erreichbar. Die Bushaltestelle ‚Die Haide‘ liegt hierfür in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet. Dort verkehrt auch noch die Buslinie 202, die morgens in Richtung Bad Schwalbach fährt und nachmittags über Nauroth nach Dickschied.

1.10.2 Versorgung

Die Versorgung soll über einen Anschluss an das lokale Versorgungsnetz im Bereich des gegenüberliegenden Gewerbegebiets Die Haide erfolgen. Hierzu muss die Bundesstraße unterirdisch gequert werden. Die technische Möglichkeit eines solchen Anschlusses wird von einem Ingenieurbüro geprüft und ein konkretes Konzept ausgearbeitet.

Der Anschluss an das Versorgungsnetz soll im Gewerbegebiet Die Haide an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Kemel, Flur 8, Flurstück 10/54 erfolgen. Hierfür wurde bereits die Zustimmung der Grundstückseigentümerin gesichert.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Bei Baumpflanzungen werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen eingehalten bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt.

1.10.3 Entsorgung

Entwässerung

Da nur ein Teil des Planungsgebietes versiegelt werden soll, ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser weiterhin versickern kann.

Die Entsorgung von Schmutzwasser könnte über einen Anschluss an die Kanalisation im Gewerbegebiet Die Haide erfolgen. Die hierfür notwendigen Leitungen könnten parallel zu den Versorgungsleitungen unter der Bundesstraße durch verlegt werden.

Abfallentsorgung

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes ist nicht davon auszugehen, dass große Mengen an Abfällen anfallen werden. Die Abfallentsorgung sollte daher regulär von den lokalen Entsorgungsbetrieben durchgeführt werden können.

1.11 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

Umweltbericht und Artenschutzgutachten liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Sie werden spätestens zur Offenlage in die Begründung aufgenommen und in der Planung berücksichtigt.

Wiesbaden, den 25.06.2024

BT-3312

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

GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO

- Zulässig gem. § 8 (2) BauNVO sind:
Gewerbebetriebe aller Art, öffentlichen Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausgeschlossen gem. § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind:
Die gemäß § 8 (2) BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke
Die gemäß § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten

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

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

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

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes ohne angebaute Garagen.

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

- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im GE dürfen ausschließlich nicht wassergefährdende Stoffe gelagert werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I. V. MIT § 91 HBO

1. BEBAUUNG § 88 (1) NR. 1 LBAUO

1.1 DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBauO

- Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren.
- Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

1.2 FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBauO

- 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.
- Fassaden von Gebäuden, die auf einer Fläche von 25 m² fenster- und türlos sind, sind zu begrünen.

2. FREIFLÄCHEN § 88 (1) NR. 3 + 7 LBAUO

- Stellplätze, Wege und Zufahrten mit Ausnahme der privaten Erschließungsstraße sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

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

- Als Einfriedungen zu angrenzenden Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein. Hier sind luftdurchlässige Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand 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-Kreis 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 Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. 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 DVWG-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.

3. 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.

4. ATTLASTEN

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden zu beteiligen.
- 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.

5. RODUNGSARBEITEN

- Vor allen Baumaßnahmen, die eine Rodung von Wald erforderlich machen (Flurstück 471/11), ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung gem. §12 HWaldG einzuholen. Genehmigungsbehörde hierfür ist der Rheingau-Taunus-Kreis, Fachdienst III.5, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I S. 153).
- 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 (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).
- 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 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes 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 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. I S. 582).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).