



- I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO „Pflegeheim“) (§ 11 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege.
 - Beraterbüros, Werkstätten für Behinderte, Einrichtungen für Personen mit Einschränkungen. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht.
 - Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insb. Einrichtungen zur Verpflegung und Versorgung der Bewohner. Hierunter fallen nicht Einzelhandelsbetriebe.
 - Einrichtungen für soziale und medizinische Dienstleistungen.
 - Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen.
 - Räume für freie Berufe, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen.
 - Stellplätzeanlagen, private Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen.
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung nach der Geschossfläche untergeordnet sind.
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber nach der Geschossfläche untergeordnet sind.
 - Miß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,05 zulässig.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)
 - Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsbefahrten sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kanäle, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kanäle / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudewand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO)**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO)**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**
 - Flächenbepflanzung
 - Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Splitt-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Unzulässigkeiten (Schottergeräten) sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.
 - Mindestqualität
 - Soweit in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzuflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:
 - Bäume: Laubbaum 1. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3 x v. Stammumfang 20-25 cm
 - Bäume: Laubbaum 2. Ordnung, Heister ohne Ballen, 2 x v. Stammumfang 20-25 cm
 - Bäume: Laubbaum 3. Ordnung, leichte Heister ohne Ballen, 2 x v. Stammumfang 16-18 cm
 - Großstrauch, v. Str. ohne Ballen, 3 x v. 125-150 cm
 - Leichte Sträucher, v. Str. ohne Ballen, 3 Tr., 25-40 cm
 - Stämmliche Anpflanzungen sind hochgerechnet zu pflanzen und extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften. Flächenbepflanzungen zu Zwecken der Verfüllung / Unterhaltung sowie der Anteil baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von insgesamt max. 10 % nicht überschreiten.
 - Der vorhandene Gehölzbestand am Wöllbach ist zu sichern.
 - Gehölzgewahl
 - Bei der Gehölzgewahl sind standortgerechte, nektarliefernde und/oder vogelfreundliche, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Kultursorten (z.B. gemäß dem Empfehlungs-Planzettel) zu verwenden.

- Baumplantagen haben in offenen oder begrüntem Baumbereich mit mindestens 6 m² Fläche sowie bei überbauten Plantagen (Ränderbereich) oder ungetriebenen Bodenverhältnissen mit Baumtunten von mindestens 5 m² geeigneten Vegetationssubstrat zu erfolgen. Abgährige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Planzperiode nach Abgang zu ersetzen.
- Begrünung von Stellplätzen
 - Für jeden angefangenen sechsten oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelkröniger Laubbaum mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4 zu pflanzen.
 - Die Bäume sind mit einem Anflanzschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume an angrenzenden Grünflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Dachbegrünung
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-/Moos-Kraut-/Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationsgeschichtliche muss dabei mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erdferdliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswegs oder Dachfenster sowie als Antiklastische Absicherung oder Dachterrasse genutzt werden. Der maximale Flächenanteil darf dabei 30 % nicht übersteigen.
- Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig.
- Ausnahmsweise Vorgehensplan
 - Zum Schutz vor Vogelextrag sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeauffassungen ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m² Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelextrag umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit geringem Ausdehnungskoeffizienten (max. 15 %), außenseitiges Anbringen z.B. von Punktern (mit mind. 25 % Deckungsgrad)).
- Maßnahme insektenchonende Beleuchtung
 - Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur insektenchonende Beleuchtungen zulässig. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blaulichtanteilen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm), bei einer zielgerichteten Ausstrahlung in den unteren Halbkreis in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzfläche beschränkt sowie einer möglichst niedrigen Lichtpunktzahl zu verwenden. Die Anwendung von vollständig gelbesichtigen Leuchtquellen ist zu vermeiden. Die Beleuchtung ist insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- Flächen für Anpflanzungen A-1
 - Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine lineare Anpflanzung von 20 Bäumen mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, im Planzustand von ca. 9 m herzustellen. Für die Hälfte der Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.
 - Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgängige Anpflanzung von Sträuchern, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, als 3-reihige Treppenschneidehecke mit einer Breite von 5 m, Planzustand der Sträucher untereinander mind. 1 m, anzuordnen. Für 20% der Anpflanzung sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.
 - Abweichend von Festsetzung Nr. 4.9.2 kann die Strauchheckenanpflanzung im Bereich von Außenfassaden ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von bis zu 25 m auf eine Breite von 3 m reduziert werden. In diesem Bereich kann abweichend von Festsetzung Nr. 4.9.2 eine 2-reihige Strauchhecke angepflanzt werden.
 - Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist je angefangene 10 m² Strauchpflanzung die Anpflanzung eines Großstrauchs, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, herzustellen.
- Maßnahmefläche M-1
 - In der Maßnahmefläche M-1 ist die Anlage von Retentionsmüden zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet „Pflegeheim“ zulässig. Die Müden sind so auszubilden, dass kein dauerhafter Wassereinstau stattfindet. Die Einstaubiefe darf 0,3 m nicht übersteigen. Die Anlage eines Überlaufes in den Wöllbach ist zulässig.
 - Die Maßnahmefläche ist als Grünfläche herzustellen und extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften. Flächenbepflanzungen zu Zwecken der Verfüllung / Unterhaltung sowie der Anteil baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von insgesamt max. 10 % nicht überschreiten.
 - Der vorhandene Gehölzbestand am Wöllbach ist zu sichern.

- Verfahrensvorschriften und Regelwerke**
 - Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt bei der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden bereitgehalten.
- Bodenmischungsplan / Abfall**
 - Abfall
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Bepflanzung, Separierung, Bepflanzung, Lagerung und Entsorgung von Bodenmischungsplan zu berücksichtigen sind.
 - Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Westfalen, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-W@rda.hessen.de) zu dem Bepflanzungsplan sowie vorab eine schriftliche Nachklärung in jedem Fall (also auch außerhalb der Vorgehenszeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhrkamera).
 - Zum Erhalt und zur Förderung europäischer Vogelarten wird die Installation künstlicher Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten im Geltungsbereich sowie die Installation von Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld empfohlen.
 - Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollen die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgelagert werden.
 - Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habithinweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesezten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermauskästen) sind diese rechtzeitig zu besetzen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartieren oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.
- Externe Kompensation**
 - Nach dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bepflanzungsplan ergibt sich durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 33.738 Okupunkten. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Diese sollen über das Okotoko der Gemeinde erfolgen. Die Absicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde.
 - Als geeignete Maßnahme soll der Eingriff naturschutzrechtlich durch die im Okotoko der Gemeinde Heidenrod unter dem Aktenzeichen III-2-10181-2019 geführte Maßnahme „Nutzungsauflage von Wald; Komet Abb. 306 C1 Bochstein-Projekt“ ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt; sie wurde zudem bereits durchgeführt und abgenommen und dem Okotoko der Gemeinde Heidenrod gutgeschrieben.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Sondergebiet Pflegeheim
- Grundflächenzahl**
 - Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Obere Kante baulicher Anlagen, als Höchstmaß**
 - in m über Normalhöhennull (NHN)
- Z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**
 - in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Flachdach
 - Baugrenze

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Wirtschaftsweg
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Bemaßung
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Anteiliges Liegenschaftskataster
- Nachrichtliche Darstellung**
 - Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - Maßnahmefläche M-1

- Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden** sind nur an straßenzugewandten Gebäudeteilen zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- Werbeanlagen**
 - Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stirn der Leistung als Eigenwerbung für anastatische Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden** sind nur an straßenzugewandten Gebäudeteilen zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

- Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden** sind nur an straßenzugewandten Gebäudeteilen zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- Werbeanlagen**
 - Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stirn der Leistung als Eigenwerbung für anastatische Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden** sind nur an straßenzugewandten Gebäudeteilen zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB);

Skyeamer, Bildfonds oder sonstige Werbung mit bewegtem, lautenem, Nierendendem oder blinkendem Licht, Blotum usw. sowie Plattenmassen sind nicht zulässig.

HINWEISE

- DIN-Vorschriften und Regelwerke**
 - Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt bei der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenselden bereitgehalten.
- Bodenmischungsplan / Abfall**
 - Abfall
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Bepflanzung, Separierung, Bepflanzung, Lagerung und Entsorgung von Bodenmischungsplan zu berücksichtigen sind.
 - Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Westfalen, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-W@rda.hessen.de) zu dem Bepflanzungsplan sowie vorab eine schriftliche Nachklärung in jedem Fall (also auch außerhalb der Vorgehenszeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhrkamera).
 - Zum Erhalt und zur Förderung europäischer Vogelarten wird die Installation künstlicher Nisthilfen für höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten im Geltungsbereich sowie die Installation von Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld empfohlen.
 - Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollen die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgelagert werden.
 - Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habithinweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesezten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermauskästen) sind diese rechtzeitig zu besetzen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartieren oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.
- Externe Kompensation**
 - Nach dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bepflanzungsplan ergibt sich durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 33.738 Okupunkten. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Diese sollen über das Okotoko der Gemeinde erfolgen. Die Absicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde.
 - Als geeignete Maßnahme soll der Eingriff naturschutzrechtlich durch die im Okotoko der Gemeinde Heidenrod unter dem Aktenzeichen III-2-10181-2019 geführte Maßnahme „Nutzungsauflage von Wald; Komet Abb. 306 C1 Bochstein-Projekt“ ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt; sie wurde zudem bereits durchgeführt und abgenommen und dem Okotoko der Gemeinde Heidenrod gutgeschrieben.

PFLANZENLISTE ALS EMPFEHLUNG

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Bäume III. Ordnung
Deutscher Name Feldahorn Hainbuche Weißbuche Sawelweide Eberesche Eibene	Wiss. Name Acer campestre Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Salix caprea Sorbus aucuparia Sorbus tormalis	Deutscher Name Weißbuche Späthorn Eberesche Vogelkirsche
Deutscher Name Feldahorn Sauerdom Hainbuche Blutroter Hainbuche Weißdom Schnepfbaum	Wiss. Name Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Cornus sanguinea Crataegus monogyna Fagus sylvatica Viburnum opulus	Deutscher Name Hainbuche Eingriffeliger Weißdom Zweigflügeliger Weißdom Liguster Schlehe Hainrose Faulbaum Schwarzer Holunder Roter Holunder Gewöhnlicher Schneeball
Wiss. Name Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Rhamnus frangula Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus l.		

Projekt: **Gemeinde Heidenrod - Laufenselden**
Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg"

Plan-Nr.: 1:500
 Blattgröße: DIN A1
 Projekt-Nr.: PKO 21/002
 Datum: 17.10.2023
 Bearbeitet: Fr
 Gezeichnet: Bg
 Plan-Nr.: S
 Rev.: A

FIRU
 Schloßstraße 5
 65628 Heidenrod
 Telefon: 06431 210-100
 Fax: 06431 210-100
 www.firu-eb.de

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH