



**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

## **Bebauungsplan**

### **„Wiesenstraße West“**

**Gemeinde Heidenrod  
im Ortsteil Langschied**



### **Begründung**

#### **Offenlage gemäß**

§ 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange

§ 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

**August 2021**

## INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte .....	1
1.1	Verfahren .....	2
2.0	Standortwahl .....	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes, Topographie .....	3
4.0	Übergeordnete Planungen .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.1.1	Dichtevorgaben gem. Regionalplan Südhessen 2010.....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.0	Tabellarische Flächencharakteristik.....	6
6.0	Städtebauliches Konzept .....	7
6.1	Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB.....	7
6.2	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV .....	7
6.3	Versorgung.....	7
6.3.1	Wasserversorgung .....	7
6.3.2	Brandschutz .....	7
6.3.3	Energieversorgung.....	9
6.3.4	Telekom .....	10
6.4	Entsorgung .....	11
6.4.1	Abfallwirtschaft .....	11
6.4.2	Abwasserableitung.....	11
7.0	Begründung der Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....	12
7.3	Grünordnung .....	13
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
7.5	Bauordnungsrecht.....	13
8.0	Immissionsschutz .....	14
8.1	Lärm .....	14
8.2	Licht und Temperatur .....	14
8.3	Geruch.....	14
9.0	Wasserwirtschaft.....	15
9.1	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete.....	15
9.2	Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer.....	15
9.3	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle ..	15
10.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur .....	15
11.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege.....	15
12.0	Kampfmittelräumdienst .....	15
13.0	Flurbereinigung .....	16
14.0	Bergbau.....	16
15.0	Belange der Gleichstellung .....	16
16.0	Bodenordnung.....	16
17.0	Textliche Festsetzungen .....	16
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. BauNVO..	16
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO .....	19
C.	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB .....	20
D.	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich .....	21
E.	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen.....	21
18.0	Flächenbilanzen .....	25
18.1	Bilanz Bauflächen Bestand und Planung.....	25
18.2	Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung .....	26
19.0	Restkompensation und Zuordnung von Eingriff und Ausgleich .....	27

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, die positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend betrieben werden.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Der Ortsteil "Langschied" ist Teil der Gemeinde Heidenrod.

Um eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen zu erreichen, soll die bereits einseitig bebaute Wiesenstraße nun zweiseitig ausgebaut werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine Wohnbebauung ausgewiesen werden, die sich an die östlich und südlich angrenzende Ortslage konfliktfrei einfügt. Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten im Gemeindegebiet.

Nach Einschätzung der Gemeinde Heidenrod stellt die Zielverwirklichung vorliegender Planung eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Baustrukturen im Umgebungsbereich dar.

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab Quelle: Gemeinde Heidenrod, Befliegung 2020



Das Bauleitplanverfahren wird im Regel-Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

## 1.1 Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplanes und parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss	26.06.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	09.09.2020
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Infotermin, sowie öffentliche Auslegung	30.09.2020; 18:00 – 18:30 Uhr 14.09.2020 bis 16.10.2020
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28.04.2021 bis 01.06.2021
Bekanntmachung Offenlage	
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.09.2021 bis 08.10.2021
Satzungsbeschluss B-Plan	
Feststellungsbeschluss FNP	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: *"Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."*

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, erfolgt die frühzeitige Beteiligung jedoch über einen Zeitraum von 35 Tagen.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, erfolgt die Beteiligung zur Offenlage über einen Zeitraum von 32 Tagen.



## 2.0 Standortwahl

Wie bereits unter Ziff. 1 dieser Begründung erläutert, handelt es sich um ein Konzept, zur sinnvollen Nutzung einer bereits hergestellten Erschließungsstraße zur Schaffung von Wohnraum und Wohneigentumsbildung der Bevölkerung, so dass sich eine Standortalternativendiskussion aus Sicht der Kommune erübrigt.

## 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes, Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:  
Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied, Flur 13,  
Flurstücke Nr. 27/1 tlw.; 28 tlw.; 29/1 tlw.; 29/2 tlw.; 30 tlw. sowie 33/1 tlw. und 33/2  
tlw. (Verkehrsflächen Wiesenstraße)  
mit einer Gesamtfläche von ca. 5.415 m<sup>2</sup>.  
Davon entfallen ca. 590 m<sup>2</sup> auf die dargestellte Verkehrsfläche, die im Bestand be-  
reits vorhanden ist.

Die Fläche fällt, ausgehend vom Bereich des Flurstück 29/1 in Richtung Süden auf  
eine Höhe von ca. 480 müNN sanft ab.

Der Geltungsbereich wird östlich und südlich durch die bebaute Ortslage der Ge-  
meinde Langschied begrenzt. Westlich und nördlich schließt landwirtschaftlich ge-  
nutzte Fläche an.

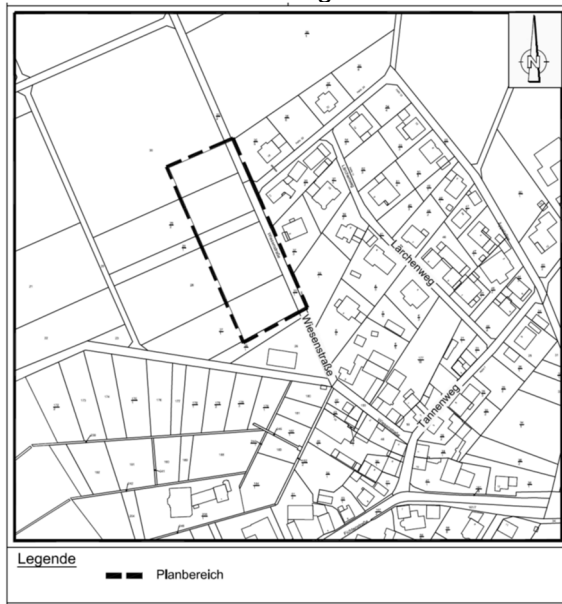
### Aktuelle Nutzung:

Ackerland, vgl. nachfolgende Abbildungen

Abb. 2 und 3, aktuelle Nutzung, Quelle SLE Schönherr 09.09.2020



Abb. 4: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab



## 4.0 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

#### Strukturdaten von Heidenrod

Ordnungsraum,

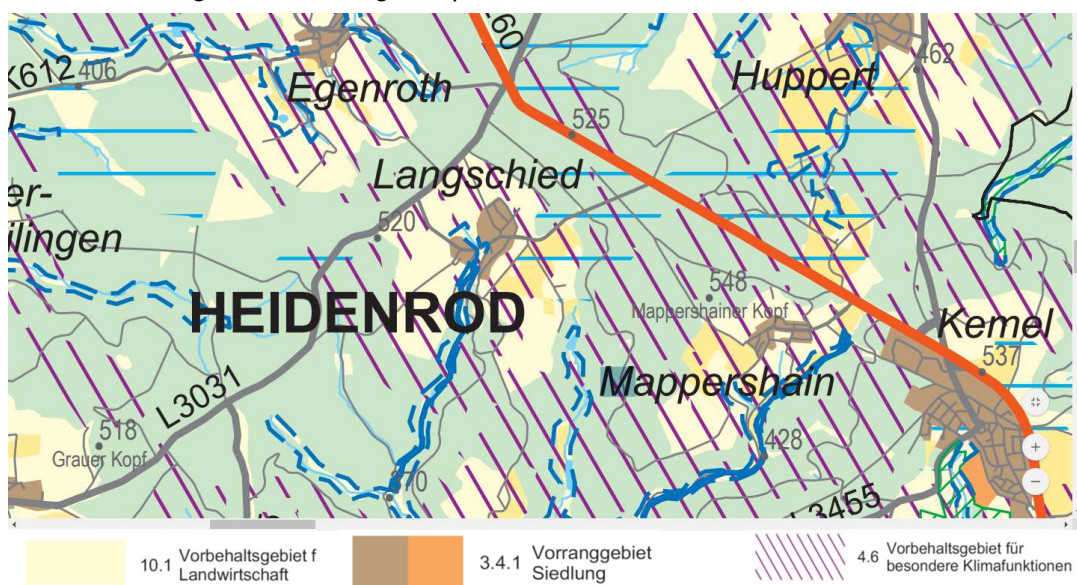
Kleinzentrum mit den zentralen Ortsteilen Laufenselden und Kemel

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 10.1

Die Umgebung des Ortsteils Langschied ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, das jedoch die hier überplante Fläche nicht betrifft.

Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



#### 4.1.1 Dichtevorgaben gem. Regionalplan Südhessen 2010

Es werden im Regionalplan als Zielvorgabe im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha formuliert.

Es ist die Entwicklung von ca. 5-6 Baugrundstücken geplant.

Bei Minimalausnutzung durch je 1 WE = 5 WE bezogen auf ca. 3.600 m<sup>2</sup> Baufläche ergäbe sich ein Dichtewert von ca. 14 - 17 WE je ha.

Bei Maximalbebauung bei Nutzung durch je 2 WE ergäbe sich ein Dichtewert von ca. 28 – 34 WE je ha.

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Dichtewert von ca. 21 - 25 Wohneinheiten je ha.

Die Zielvorgabe Z 3.4.1-9 des Regionalplanes ist damit eingehalten.

Die Dichte der Wohneinheiten der vorliegenden Planung trägt der Ortsrandlage und der Eigenart des Ortsteiles, insbesondere der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Bestand, sowie der sich deutlich präsentierenden landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung Rechnung.

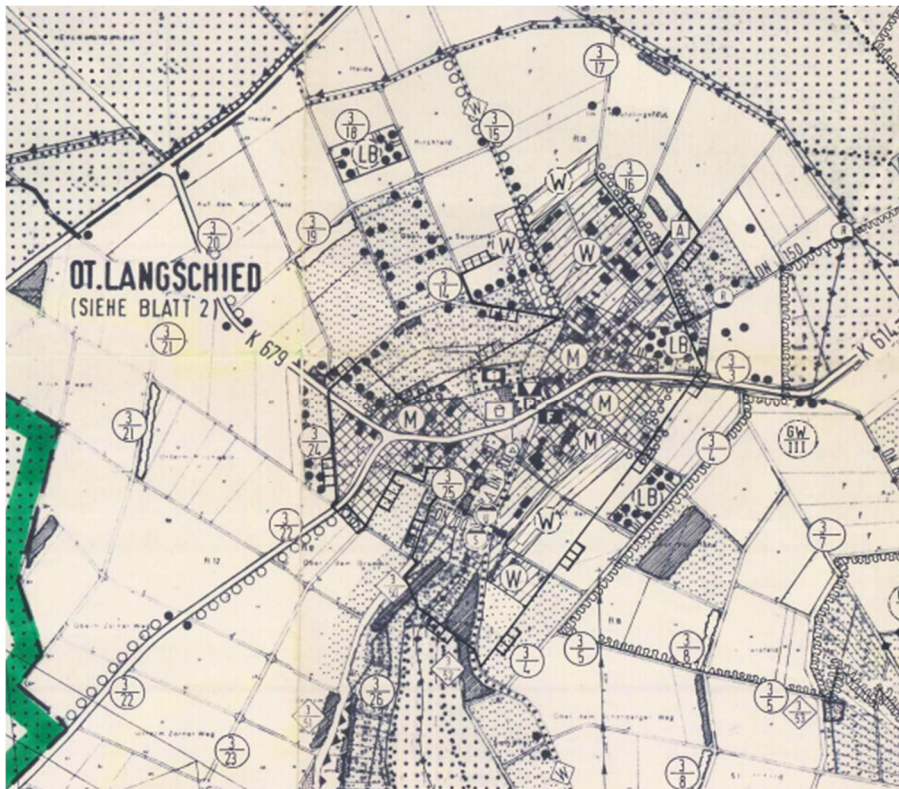
#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod dargestellt als

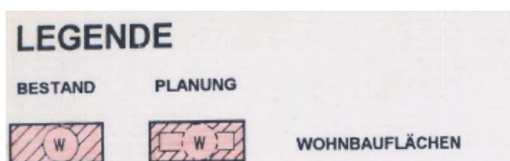
- Wohnbaufläche geplant.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab







## 5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Wiesenstraße West“
Gemarkung	Langschied
Ausweisungsziel	Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
Lage	Ortslage, westlicher Ortsrand
Fläche	Ca. 5.415 m <sup>2</sup>
Topographie	Sanft geneigt Richtung Süden
Aktuelle Nutzung	Ackerland
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Landwirtschaft
Regionalplan 2010	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 10.1
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Wohnbaufläche Planung
Schutzgebiete	folgt
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	folgt
Biotope gem. § 30 BNatSchG	folgt
Wald	kein Wald im direkten Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht beeinträchtigt
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte erkennbar
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	derzeit nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über bestehende innerörtliche Straßen

## 6.0 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die vorliegende Planung soll in maßvollem Umfang eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Standort stellt eine Berücksichtigung des bereits im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungswillens der Kommune dar und führt zu einer ökonomisch sinnvollen Nutzung einer bestehenden Erschließung.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet und vor allem im Ortsteil nach entsprechenden Möglichkeiten.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen erstellt.  
Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und tragen der Lage im Raum Rechnung.

Auf diese Weise wurde versucht zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen und zu einer Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.

### 6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße "Wiesenstraße". Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung.

## 6.3 Versorgung

### 6.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Heidenrod unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Die zukünftig benötigte Mehrmenge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden.

### 6.3.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)  Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	
Zahl der Vollgeschosse (N)						–
Geschossflächenzahl (GFZ)						–
Baumassenzahl (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
<b>klein</b>	48	96	48	96	96	96
<b>mittel</b>	96	96	96	96	192	192
<b>groß</b>	96	192	96	192	192	192

**Klein:** Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

**mittel:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung

**groß:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

1. Verkehrsanbindung:

1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen.

1.3 In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

1.4 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

2. Löschwasserversorgung:

2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

3. Hydranten

3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden. Der Wasserdruck der Hydranten ist ausreichend. Der Hochbehälter Langschied besitzt ein Fassungsvermögen von 200 m<sup>3</sup>. Die einzuhaltende Löschwasserreserve ist auf 100 m<sup>3</sup> beziffert.

In Langschied sind keine Großabnehmer ansässig. Laut Genehmigungsunterlagen liegt der Druck an der höchsten Entnahmestelle bei 1,81 bar und fällt sonst an keiner Stelle unter 2 bar.

### 6.3.3 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits im Vorfeld der Planung bei den Versorgungsträgern angefragt und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung setzen.

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt.

Laut Stellungnahme des Versorgers ist im Zuge der Baumaßnahme eine Erweiterung des Kabelnetzes sowie das Stellen eines Kabelverteilerschranks in der Anbindung des Feldwegs entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer 18 geplant.

Wegen einer möglichen Erweiterung / Umgestaltung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage im Ausbaubereich ist der Versorger Ansprechpartner. Die Gemeinde erhält von der *Syna GmbH* ein Angebot über die Straßenbeleuchtung.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit den Vorgaben des Versorgungsträgers entsprechendem Wurzelschutz zu versehen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Der Ortsteil Langschied ist nicht an das Erdgasversorgungsnetz der Syna angebunden.



Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

#### 6.3.4 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt. Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen, ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Die Möglichkeit der Trassenverlegung in Straßen bzw. Gehwegen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es ist darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Telekom (nachfolgend Zitat aus der Stellungnahme vom 28.06.2021)

- *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- *entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*
- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,*

- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

## **6.4 Entsorgung**

### **6.4.1 Abfallwirtschaft**

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

### **6.4.2 Abwasserableitung**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage abgeführt.

Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Im Bereich der Wiesenstraße ist ein Abwasserkanal vorhanden. Die Durchmesserinnenweite beträgt 300-400 dn. Drainagen sind nicht vorhanden. Die Möglichkeit von Hausanschlüssen des gesamten Plangebietes an den Mischwasserkanal werden durch die Gemeinde sichergestellt. Hausanschlüsse sind teilweise bereits, im Vorgriff auf die hier vorgelegte Planung, hergestellt worden.

## **7.0 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Durch diese Festsetzung (WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) soll ein Bereich entwickelt werden, der tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Daher sind Wohngebäude zulässig, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.). Real sollen vorliegend Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern verwirklicht werden.

#### Begründung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden noch der vorhandenen und vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Und darüber hinaus im Gemeindegebiet ausreichend angeboten werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit

erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Das Interesse von möglichen Eigentümern, die ausgeschlossenen Nutzungen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Kommune zurückstehen.

Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.

Es erscheint also angemessen, die Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und relativ einfach normierten Regelungen zu begrenzen.

Daher verzichtet die vorliegende Planung auf die Festsetzung der Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl, denn die Kubatur und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die letztlich das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, kann über die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Dachformen wirkungsvoll und für die Bürger verständlich geregelt werden.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich Änderungen der Landesbauordnung bereits nachteilig auf die Geschossigkeit und die Geschoßflächenzahl ausgewirkt haben, was regelmäßig in der täglichen Praxis Probleme bereitet.

Außerdem soll durch einfach gehaltene Festsetzungen der Bebauungsplan für den Bürger verständlicher werden. (vgl. auch VOLKER SCHWIER 2002)

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Während die Höhenentwicklung (FH max. = 8,5 m) für geneigte Dächer höher angesetzt wurde, um bei guter Zielverwirklichung möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde für Bebauung mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie Pultdächern eine höhenverträglichere (GH max. = 8,0 m) Bebauung festgesetzt, um zu massive Kubaturen der Baukörper zu vermeiden.

Um die entstehenden Gebäude gut in das gegebene bewegte Relief einzubinden, erscheint als Höhenbezugspunkt hier die Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße geeignet. Da die Erschließungsanlage bereits hergestellt ist, ist es grundsätzlich unproblematisch diese Bezugsfläche zu benennen.

Für Pult- und Flachdachbebauung wird eine Einschränkung, bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses als oberstes Geschoß ausgesprochen, um zu verhindern, dass eine zu massive Gebäudekubatur entstehen kann.

Es ist eine abweichend offene Bauweise festgesetzt, das heißt Gebäudelängen bis 30 m sollen zulässig sein. Die vom Gesetzgeber vorgesehene Regellänge bei offener Bebauung von bis zu 50 m wird hier in Ortsrandlage eingeschränkt, um zum einen eine Riegelwirkung zur freien Landschaft zu vermeiden und zum anderen eine transparente offene Randbebauung zu gewährleisten, die sich hinsichtlich des Landschaftsbildes gut einfügt.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, und Doppelhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

### 7.3 Grünordnung

Die festgesetzte Regelungen zur Ortsrandeingrünung in Form einer privaten Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung „Wohngebietsgrün/Ortsrandeingrünung“ soll zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen. Der zulässige Versiegelungsgrad von max. 10 m<sup>2</sup> je entstehender Bauparzelle soll zum einen eine marginale Garten-Nutzung der Fläche ermöglichen, aber die ökologischen Auswirkungen und den Eingrünungsgedanken andererseits umsetzen und gewährleisten.

Um eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild herzustellen, wurden im weiteren entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen in Form von kleinen Baumriegen in West-Ost-Richtung getroffen, die die bestehenden Streuobstbestände in der näheren Umgebung visuell aufgreifen und widerspiegeln und das Baugebiet organisch gliedern.

### 7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzung zur Installation von Artenhilfsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.), zur Erhaltung der Durchgängigkeit des Bereiches für Kleinsäuger (Igel etc.) und gegen Tod von Vögeln aufgrund Glaskollision ist darin begründet, dass Habitat Verluste dadurch teilweise aufgefangen werden können

Die Festsetzung soll daher einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten.

Es sind Regenwasserzisternen optional empfohlen festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzgut Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung von verbindlich geforderten Zisternen verzichtet werden.

### 7.5 Bauordnungsrecht

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten

Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Flach-, Pult-, Satteldächer, sowie daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild.

Um auf die Kubatur von Flachdachgebäuden regulierend Einfluss zu nehmen und zu massive Baukörper hier zu vermeiden, wurden entsprechende Festsetzungen für Staffelgeschosse getroffen, die zu einem harmonischen Nebeneinander von Satteldach- und Flachdachbebauung führen sollen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

## **8.0 Immissionsschutz**

### **8.1 Lärm**

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.

Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Aufgrund zunehmender Probleme hinsichtlich Lärmemissionen mit Luftwärmepumpen, die gemäß Anlage 2 zur HBO bis 1000 KW nicht genehmigungsbedürftig sind, ist diesbezüglich eine Einschränkung zur Konfliktminimierung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **8.2 Licht und Temperatur**

Es ist bereits eine Straßenbeleuchtung an der „Wiesenstraße“ vorhanden, so dass durch die Bebauung an sich nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen ist. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima – folgt im weiteren Verfahren).

### **8.3 Geruch**

Vorliegend nicht relevant

## **9.0 Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete**

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

### **9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen.

### **9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle**

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Sonstige Altlasten oder Ablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Nach Recherche durch die Obere Fachbehörde im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) haben sich im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstand (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG) keine weiteren Erkenntnisse ergeben.

## **10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

## **11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

## **12.0 Kampfmittelräumdienst**

Es sind der Gemeinde keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 13.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

### 14.0 Bergbau

Der Gemeinde ist aus heutiger Sicht kein Bergbau bekannt. Eine Recherche beim Bergamt zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat folgendes ergeben:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von auf Dachschiefer verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinflussenden Planungen bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist nach Aktenlage des Bergamtes zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

### 15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

### 16.0 Bodenordnung

Die Kommune ist bzw. wird Eigentümer der Flächen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 17.0 Textliche Festsetzungen

#### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i.V.m. BauNVO

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA	0,4	-	I plus Dach-	ao (abweichend offene Bauweise, Gebäudelängen	<b>Zulässig</b> gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.



Allgemeines Wohngebiet  § 4 BauNVO			oder Staffelgeschoss	bis max. 30 m sind zulässig)	<p><b>Ausgeschlossen</b> sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.</p> <p>Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.</p> <p>Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.</p>
--	--	--	-------------------------	---------------------------------	---

## 2. Höhen der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs 2 sowie § 18 Abs 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe FH max = 8,5 m
- maximal zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und flach geneigte / Flachdächer (bis 20 °) GH max = 8,0 m

### Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

Als maximal zulässige Firsthöhe **FH** und Gesamthöhe **GH** gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

## 3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen

[§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichend offener Bauweise (ao) bis zu einer Gesamtfassadenlänge von max. 30 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche** [§23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen** [§12 BauNVO; §9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§14 und 23 BauNVO sowie §21a BauNVO]

##### Überbaubare Grundstücksfläche:

- a. Stützmauern, Gartenterrassen, Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b. Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen.

##### Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

- c. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- d. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind insgesamt und auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

#### **6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 23 b, 24, 25 a und b BauGB**

##### **6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen**

- a. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
- b. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
- c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Beiwert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

##### **6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen**

- a. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (be-grünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- b. Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vegetation auskommen oder Untergrundabdichtungen aufweisen, sind unzulässig.

##### **6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung**

###### **6.3.1 Es ist lt. Pflanzdarstellung eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Wohngebietsgrün / Ortsrandeingrünung" festgesetzt.**

- a) Zulässig sind Garteneinrichtungen, wie z. B. Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, Gewächshäuser oder die überdachte Lagerung von Brennholz auf einer, in der

Summe, maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück. Darüber hinaus gehende Versiegelungen sind unzulässig.

- b) Auf der Fläche ist je lfd. 14 m Grünstreifen mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum lt. Darstellung Planzeichnung, sowie 3 Strauchgehölze deren Standort innerhalb der Fläche frei wählbar ist, einzubringen.
- 6.3.2 Es sind lt. Plandarstellung hochstämmige Obstbäume zum Anpflanzen festgesetzt.
- 6.3.3 Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestpflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen (hier 4 m) ist einzuhalten.
- 6.3.4 Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.

#### 6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

#### 6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- a. An neu entstehenden Einzelgebäuden sind je 2 geeignete Nistkästen für Haussperling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie jeweils 1 Fledermauskasten in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- b. Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger entsteht. Z.B. durch Herstellung eines durchgängigen Flurabstand von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite in Abständen von max. 5 m.
- c. Als Verglasungen sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Wintergärten etc.).
- d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
- e. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

#### 6.6 Immissionsschutz

- a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
- b. Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Leuchtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV adsorbierende Leuchtenabdeckungen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 91 HBO**

#### **1. Bauform**

##### 1.1 Dächer

- a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer (F, P, S) sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
- b. Für die Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.
- c. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.
- d. Flachdächer müssen begrünt werden.
- e. Staffelgeschosse als Vollgeschoß bei Flachdachbebauung sind grundsätzlich zulässig, wenn die der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Außenwände

sowie die entsprechenden rückwärtigen Außenwände mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

## 1.2 Fassaden

- a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
- b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.
- c. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

## 1.3 Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 0,2 m<sup>2</sup> begrenzt.
- b. Freistehende Fahnen, Werbepylone, dynamische Werbeanlagen, sowie Licht-/Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.

## **C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Vorzugsweise sollen Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen (Rigolen o.ä.) versickert werden.
3. Es werden private Regenwasserspeicher optional festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher sollten mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
4. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, auch bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
5. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
6. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
7. Es wird empfohlen das Fassungsvermögen der optionalen Zisternen wie folgt zu dimensionieren: Es sollte pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen betragen, mindestens jedoch 3,0 m<sup>3</sup>.
8. Die ordnungsgemäße Handhabung der anfallenden Oberflächenwasser ist im Rahmen der Bauanträge darzustellen und nachzuweisen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Notwendigkeit zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG und die Beachtung der technischen Regelwerke bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen verwiesen.

#### **D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach §16 BNatSchG, hier:

Nutzungsaufgabe von Wald, vorrangig als Artenhilfsmaßnahme zur Förderung eines Kolonieverbundes der Bechsteinfledermaus; Kemel; Wald-Abt. 308 C1

Gemeinde Heidenrod; Gemarkung Kemel; Flur 6; Flurstück 39/11 tlw.  
AZ: FD III.22-101181-2019-rh; Anerkennungsbescheid vom 20. Juli 2020

Zugeordnet wird:

**Teilzuordnung 1: 19.837 Biotopwertpunkte analog einer Fläche von 3.606,70 m<sup>2</sup>**

#### **E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

##### **1. Denkmalschutz § 20 -25 HDSchG**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Fachbehörde gefordert werden.

##### **2. Verlegen von Leitungen**

Allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen

reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

Telekommunikation:

Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

In Straßen/Gehwegen sind ausreichende Leitungstrassen in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen.

Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

### **3. Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

### **4. Boden/Verwendung von Bodenaushub/Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden. Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen.

Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

## **5. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Dachflächen sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie günstig. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

## **6. Retentionszisternen**

Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.



**7. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

**8. Erdwärme**

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

**9. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

**10. Kampfmittel**

Sollte sich während der Bauarbeiten ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 18.0 Flächenbilanzen

### 18.1 Bilanz Bauflächen Bestand und Planung

#### Bestand: ca. Angaben

<b>Gesamtfläche</b>	<b>= 5.415 m<sup>2</sup></b>	
Ackerfläche	= 4.180 m <sup>2</sup>	
Grünland	= .645 m <sup>2</sup>	
Schotter	= 140 m <sup>2</sup>	
Asphalt	= 450 m <sup>2</sup>	
3 Einzelbäume		

#### Planung: ca. Angaben

<b>Gesamtfläche</b>	<b>= 5.415 m<sup>2</sup></b>	
<b>Baufläche WA</b>	<b>= 3.605 m<sup>2</sup></b>	
bebaubar gem. GRZ 0.4		= 1.442 m <sup>2</sup>
Freifläche		= 2.163 m <sup>2</sup>
davon Stellplätze, Zufahrten etc. max. 721 m <sup>2</sup>		
davon Freifläche min. 1.442 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>= .590 m<sup>2</sup></b>	
<b>Private Grünfläche</b>	<b>= 1.220 m<sup>2</sup></b>	
<b>13 Einzelbäume davon 9 innerhalb PG</b>		

## 18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBl Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Bestand					Planung						
Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restriktionen	BP/m <sup>2</sup>	Summe BW	Typ	Nutzung	m <sup>2</sup>	Restriktionen	BP/m <sup>2</sup>	Summe BW
11.191	Acker int	4.180		16	66.880	10.710	Bebaubar WA	1.442		3	4.326
6.350	Grünland	645		21	13.545	10.530	Zufahrten etc. max.	721		6	4.326
10.530	Schotter	140		6	840	11.223	Freifläche min	1.442		20	28.840
10.510	Verkehrsfläche	450		3	1.350	10.510	Verkehrsfläche	590		3	1.770
						11.223	Private Grünfläche	1.220		20	24.400
4.110	Einzelbäume 3	30		34	1.020	4.110	Einzelbäume 4	4		34	136
<b>Summe</b>		<b>5.415</b>			<b>83.635</b>			<b>5.415</b>			<b>63.798</b>
<b>Differenz</b>											<b>-19.837</b>

## 19.0 Restkompensation und Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

Die Kompensation lässt sich erreichen

- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang).
- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale, aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbal-argumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Im vorliegenden Fall werden der Eingriff, die Eingriffsfolgen und die vorgesehene Kompensation durch Anwendung der Kompensationsverordnung ermittelt und dargestellt.

Laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht ein Defizit von 19.837 Biotopwertpunkten, welches zu kompensieren ist.

Das Biotopwertdefizit soll über eine Zuordnung von folgender vorlaufenden Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach §16 BNatSchG, hier:

Nutzungsaufgabe von Wald, vorrangig als Artenhilfsmaßnahme zur Förderung eines Kolonieverbundes der Bechsteinfledermaus; Kemel; Wald-Abt. 308 C1.

Gemeinde Heidenrod; Gemarkung Kemel; Flur 6; Flurstück 39/11 tlw.

AZ: FD III.22-101181-2019-rh; Anerkennungsbescheid vom 20. Juli 2020 mit einer In-Wert Setzung von 5,5 BWP je m<sup>2</sup> lt. Anerkennungsbescheid

### **Zugeordnet werden: 19.837 Biotopwertpunkte BWP**

Folgende Maßnahmen sind für die Fläche im Anerkennungsbescheid formuliert:

1. Auf der gesamten Ökokonto-Maßnahmenfläche findet dauerhaft keine Holznutzung oder forstliche Bestandspflege mit dem Ziel der Holzproduktion mehr statt.
2. Als Eingriffe zulässig bleiben:  
entwicklungslenkende Pflegemaßnahmen zur Erhaltung eines günstigen Bechstein-Fledermaus-Lebensraums, beispielsweise beim Aufkommen unerwünschter Gehölze, insbesondere von Nadelgehölzen oder bei massiver Buchenverjüngung als Bedränger der Alt-Eichen oder als flächige Waldbodenbedeckung.
3. Zu Beginn der Nutzungsaufgabe ist durch den Revierförster zu prüfen, ob vorkommende, ältere Eichen von Buchen in ihrer Entwicklung bedrängt und in ihren Bestand gefährdet werden. Soweit dies der Fall sein sollte, sind die Bedränger durch Ringeln zum Absterben zu bringen (stehendes Totholz) oder in den Bestand zu fällen (liegendes Totholz).

4. Der Untere Naturschutzbehörde ist innerhalb von 12 Monaten nach Maßnahmenanerkennung anzuzeigen, ob aktueller Handlungsbedarf gesehen wird und wenn ja, wann und mit welchen Maßnahmen eingegriffen wurde / wird.
5. Aufkommende verdämmende Buchen-Verjüngung ist mittelfristig zurückzudrängen.
6. Kontrollbegehungen und ggf. erforderliche, lenkende Pflegeeingriffe sind im Zeitraum von 8 – 10 Jahren zu wiederholen. Eine Begehung soll der Unteren Naturschutzbehörde vorab angezeigt und eine Teilnahme ermöglicht werden.
7. Die Abgrenzung der, Unter-Waldabteilung C1 soll dauerhaft auch für Dritte erkennbar sein, insbesondere auch für eine behördliche oder wissenschaftliche Maßnahmenkontrolle. Ggf. ist zur erkennbaren Abgrenzung der Maßnahmenfläche eine durchgehende Schneise freizustellen bzw. zu halten. Die Eckpunkte 1, 2, 6 und 7 sind in geeigneter, dauerhafter Form zur Flächenbegrenzung zu markieren.
8. Auf der anerkannten Maßnahmenfläche dürfen keine Jagdeinrichtungen, Wildfütterungen oder Kirrungen errichtet und keine Schussschneisen frei geschnitten werden. Evtl. vorhandene Wildfütterungen oder Kirrungen sind aus dem Gebiet zu verlegen.
9. Eine Inanspruchnahme der Fläche zum Holzrücken für benachbarte Flächen ist nicht zulässig.

aufgestellt:

Weinbach, im August 2021

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach