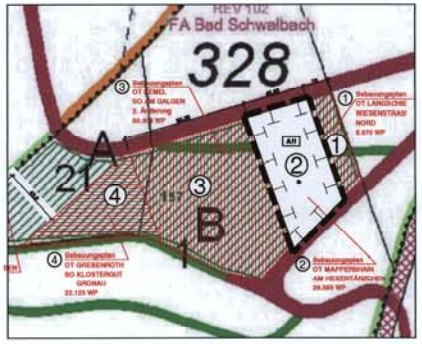
HEIDENROD - MAPPERSHAIN

Bebauungsplan AM HEXENTÄNZCHEN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

LANTEIL B
BERSICHTSPLAN O.M.

GEMARKUNG WATZELHAIN, FLUR 2, FLST. NR. 3 tw., M. 1 : 2.000



LEGENDE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,3	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
0,5	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
I	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
D	DACHGESCHOSS
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
ED	EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
WD	ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH
KWH	ZULÄSSIGE DACHFORM: KRÜPPELWALMDACH
23-45°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN + STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

- AH ALTHOLZBESTAND - WALD

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 255 FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK RFB/EG) und darf nicht überschritten werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück zugewandten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf der Grundstücksgrenze (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Fußbodenoberkante Rohfußboden/Erdgeschoss (FOK RFB/EG) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptausdehnungsbereichs bindend.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um maximal 1,50 m vorspringen oder ausladen und in ihrer Breite maximal 1/3 - bei Balkonen 1/2 - der Länge des Baukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume (S. dies § 2 (9) HBO sind ausdrücklich § 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einhalten.
- Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m einzuhalten.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

BAUGRUNDSTÜCKE	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhäuser	450 m²	600 m²
Doppelhäuser	250 m²	300 m²

7. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude (Einzelhaus) mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Bei Doppelhaushälften ist nur 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,50 m Breite zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Zufahrtsbreite einschließlich separatem Stellplatz max. 5,00 m betragen.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1) + § 135a BauGB

- Die in der Planurkunde unter § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufteilung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN	100,0 %

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und im Baugebiet zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.

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

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die zu verwendenden Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen sind:

LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
HEISTER: 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm.
OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm.
STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf dem Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter D. HINWEISE sind unter Ziffer 8 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume. Die Baumpflanzungen der Ortsrandeingrünung werden nicht angerechnet.
- In Vorgärten ist je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 2 m².
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige Arten zu verwenden.
- Von dem im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) NR. 1 HBO)

1.1. Dächer (§ 81 (1) NR. 1 HBO)

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteln, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 23° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können. Nicht symmetrische Dächer sind nur dann zulässig, wenn die Dachfläche zur Solarenergienutzung verwendet wird.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in gedeckten Farben, alternativ das Material Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden, glasierten und/oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen sind begrünte Flachdachgaragen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand und mind. 0,50 m zur Traufe einhalten. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Vollglasdachgauben sind in die Fassadengestaltung und in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf dem Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, bei denen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

1.2. Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder reinabstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Naturschiefer, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Die farblich dunkelbraunen Dachflächen der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung mit unpolierten, ungeschliffenen Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Vollton-farben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN (§ 81 (1) NR. 4 + 5 HBO)

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, so weit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche benötigt werden gärtnerisch anzulegen sowie mit laubenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoffcontainer in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie von öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 81 (1) NR. 3 HBO)

- Als Einfriedung sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmaschenzäune und lebende Hecken auch in Kombination von bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, unpolierten Natursteinen oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpolierten Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4. ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER (§ 81 (1) NR. 1 HBO)

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. SONSTIGE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB

1. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 51 (3) HWG

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung ist für jedes Einzelhaus eine Zisterne als Rückhaltebauwerk mit gedrosseltem Abfluss unterirdisch auf dem Grundstück oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten, in die das Niederschlagswasser der Dachflächen einzuleiten ist. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass das Rückhaltevolumen mindestens 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mind. 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.
- Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden. Zisternen sind unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes zu errichten.
- Zur Bemessung des Speichervolumens der Zisternen wird die Verwendung der Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit empfohlen.
- Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu erichten, die Maßgaben des § 17 Trinkwasserverordnung sind zu beachten.
- Die Inbetriebnahme, bauliche Veränderungen sowie die Stillegung von Regenwasserentnahmeanlagen ist der zuständigen Gesundheitsbehörde entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.
- Alternativ kann das überschüssige Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern werden, sofern eine entsprechende Umsetzungsbestätigung vorgelegt wird. Da die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist, hat in jedem Einzelfall vorher immer eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbfähig erkennbar ist.
- Nutzung und Pflege der begrünten Flächen soll naturnah erfolgen und der Einsatz von chemischen Mitteln vermieden werden.

4. STARKREGENEREIGNISSE

- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei stärkeren Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.
- Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse, der unter FOK EG liegenden Öffnungen für Fenster und Türen sowie der Geländegestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßenniveau angordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

5. ABSTÄNDE

- In Bezug auf die Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Nachbargrenzen wird auf § 6 (5) i.V.m. § 8 (10) HBO verwiesen.

6. STELLPLÄTZE

- Für das Baugebiet ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde HEIDENROD zu beachten. Eine Ablösung der erforderlichen Stellplätze gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

7. ÖKOKONTO

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ALTHOLZ-BESTAND – WALD und die Vorgaben des Rheingau-Taunus-Kreises, Az. 32-09-61-04-03/269-th vom 17.09.2003 verbindlich.

8. ARTENEMPFEHLUNGEN

Empfehlung von heimischen, standortgerechten Gehölzen:
(* = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

MITTELKRONIGE LAUBBÄUME

Acer campestre *	- Feldahorn
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

SCHMALKRONIGE LAUBBÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata *	- Zweigriffliger Weißdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

OBSTBAUM-HOCHSTÄMME

- APFELSORTEN	Baumanns Renette
	Bohnapfel
	Oldenburger
	Ontariopapfel
	Weisser Winterbanaue
- BIRNENSORTEN	Boscs Flaschenbirne
	Conference
	Gute Grave
	Pastorenbirne
- KIRSCHSORTEN	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
- ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetsche
	Hauszwetsche

STRÄUCHER

Buxus sempervirens *	- Buchsbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Ligustrum vulgare *	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. 'Atrovirens'	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Taxus baccata *	- Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis montana Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irischer Efeu
Klettersosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus in Sorten	- Wilder Wein, Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Vogelknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2880).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl I S. 2470).
- Verordnung über Grundstücke für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. 2005, Nr. 23 S. 662).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (hessisches Naturschutzgesetz, HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851, 854).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. Nr. 24 S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I, S. 757).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270).
- Hessisches Straßengesetz i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 20.11.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.01.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.01.2010 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Darin wurden sie gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 26.02.2010 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben 26.01.2011 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Darin wurden sie gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 08.03.2011 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 17.12.2010 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.02.2011 bis einschließlich 08.03.2011 zu jedermanns Einsicht.1

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) I.V.m. § 3 (2) BauGB.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod in ihrer Sitzung am 27.05.2011 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 27.05.2011 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB I.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Datum vom 18.08.2011 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

10. AUSFERTIGUNG

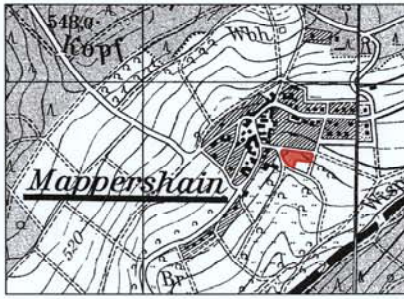
Ausgefertigt:
HEIDENROD, den 25.11.2011

Gemeinde HEIDENROD
SCHMELZEISEN
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 2.11.11 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN



HEIDENROD - MAPPERSHAI

Bebauungsplan AM HEXENTÄNZCHE

PROJEKT-NR.	:	3
PLAN-NR.	:	
MASSSTAB	:	1 : 1
DATUM	:	27.07.2
GRÖSSE	:	890
BEARBEITER	:	

GP

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSARCHITE
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESB
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30