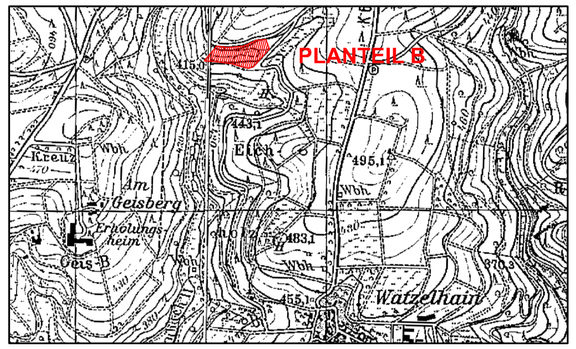
HEIDENROD - LANGSCHIED

Bebauungsplan WIESENSTRASSE-NORD

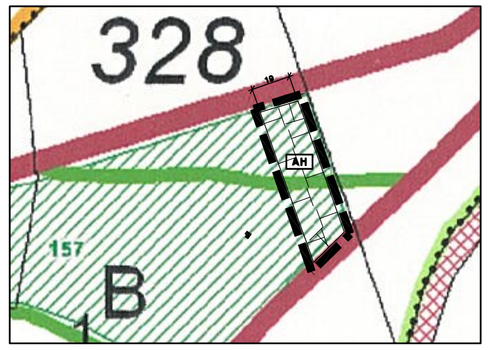
BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

PLANTEIL B

ÜBERSICHTSPLAN O.M.



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



LEGENDE

WA	
0,3	0,5
I+D	o
ED	SD,WD,KWD,ZD 23-45°
FH = max. 10 m	

- 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 / KRÜPPELWALMDACH
- KWD — ZULÄSSIGE DACHFORM: KRÜPPELWALMDACH
- ZD — ZULÄSSIGE DACHFORM: ZELTDACH
- 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)

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

- OE — ORTSRANDEINGRÜNUNG

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 Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 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 Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK RFB/EG) und dürfen nicht überschritten werden.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG von Haupt- und Nebengebäude sowie von Garagen ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes ohne Garagen.
- Die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK RFB/EG) darf maximal 2,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. 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.

6. 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.

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

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

- Die in der Planurkunde nach § 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 Aufstellung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet.
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET 100,0 %

9. 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.

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

- Die im Plan als OE festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als dichte Gehölzhecke zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m².
  - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
  - Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 2 %.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauernaft 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 den 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.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalm und Zeltdächer mit einer Neigung von 23° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern hergestellt werden können.
- 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 sowie das Material Naturschiefer verwendet werden. 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.
- Voltaikanlagen 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 feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Naturschiefer, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung mit unpolierterm, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Volltonfarben.
- 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 befestigt werden gärtnerisch anzulegen sowie mit lebenden 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 vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN / GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

- Als Einfriedung sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune 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, unpoliertem Naturstein oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem 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 § 42 (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 errichten, die Maßgaben des § 17 Trinkwasserverordnung sind zu beachten.
- Alternativ kann das überschüssige Niederschlagwasser auf dem Baugrundstück versickert werden, sofern eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit gegeben ist.

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 prüffähig 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 Straßennveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

5. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Die Gemeinde Heidenrod informiert darüber, dass sich in der Wiesenstraße ein Kanal befindet, der dafür bestimmt ist, das Oberflächenwasser des Außenbereichs dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten. Bei Bedarf und nach Abstimmung mit der Gemeinde Heidenrod können die Eigentümer der Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, das auf ihren Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in diesen Kanal einleiten.

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 ALTHOLZBESTAND – WALD sind die Vorgaben des Rheingau-Taunus-Kreises, Az. 3.2-09-61-04-03/289-rh 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	- Wildkirsche
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 Ontaricapfel Winterrambour
- BIRNENSORTEN	Bosc's Flaschenbirne Conference Gute Graue Pastorenbirne
- KIRSCHSORTEN	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
- ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

STRAUCHER

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 xylesteum	- 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	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 2 (23) des Gesetzes vom 12.08.2005 (BGBl. I. S. 2354).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- 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. 2986).
- 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).

  nigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - 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 Grundsätze 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), in der Fassung 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. 1 des 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 20.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 20.05.2009 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 22.12.2008 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 09.01.2010 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 11.01.2010 bis 12.02.2010. an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 20.11.2009 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung 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 11.01.2010 bis einschließlich 12.02.2010 zu jedermanns Einsicht.

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 in ihrer Sitzung am 30.03.2010 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 30.03.2010 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 02.07.2010 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 15.10.2010 genehmigt.

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

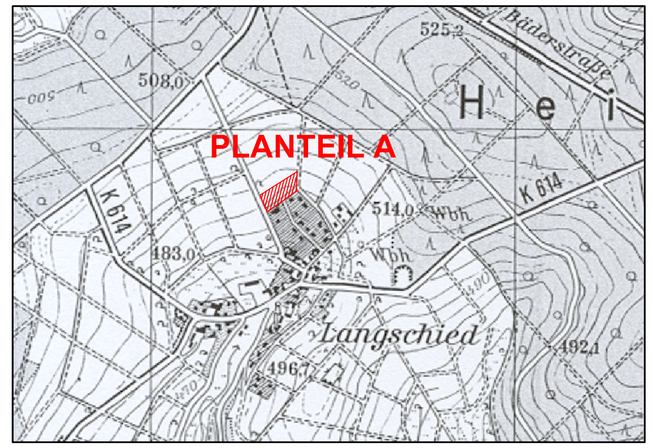
HEIDENROD, den 24.03.2011 — Gemeinde HEIDENROD

SCHMELZEISEN
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.03.2011 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN



HEIDENROD - LANGSCHIED

Bebauungsplan WIESENSTRASSE-NORD

PROJEKT-NR.	:	33.77
PLAN-NR.	:	4
MASSSTAB	:	1 : 1.000
DATUM	:	30.03.2010
GRÖSSE	:	890/594
BEARBEITER	:	AW

GP

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23
FAX 0611/30 41 05

(AW 25.03.2010) H:_CAD_Projekte\3377\Eigen\3377_B_LPH5_GP_BPlan.dwg