

HEIDENROD – DICKSCHIED

Bebauungsplan OBER DEM DORF

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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

LEGENDE

WA	
0,3	0,5
I+D	SO/WO/PD
ED > 20°	
TH=mx. 4,0 m	PH=mx. 10,0 m

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

	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	BAUGRENZE (§ 23 BauNBVO)
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHUNG

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

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Zweckbestimmung:	
	VERKEHRSEBERUHRIGER BEREICH
	FUSSWEG
	WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG:	
	ORTSRANDEINGRÜNUNG

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

	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
--	--

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	VORHANDENE KATASTERGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER
	HÖHENLINIE

SONSTIGE DARSTELLUNG

	GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
	SICHTDREIECK

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**
 - 1. ART DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNBVO
- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNBVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nach § 1 (8) BauNBVO ausgeschlossen.
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKORPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 + 18 BauNBVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenebene/Fußbodenebene Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
 - 3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßeneckskante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Weidhammen), gemessen in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge einsch. vor- oder rückspriegender Bauteile.
- Die Fußbodenebene Erdgeschoss (FOK EG) darf 0,20 - 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNBVO**
- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNBVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m einhalten.
- Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.
 - 5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- Zur Sicherung der angebotenen Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- und Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

BAUGRUNDSTÜCKSTYP	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhäuser	400 m²	700 m²
Doppelhaushälften	300 m²	600 m²


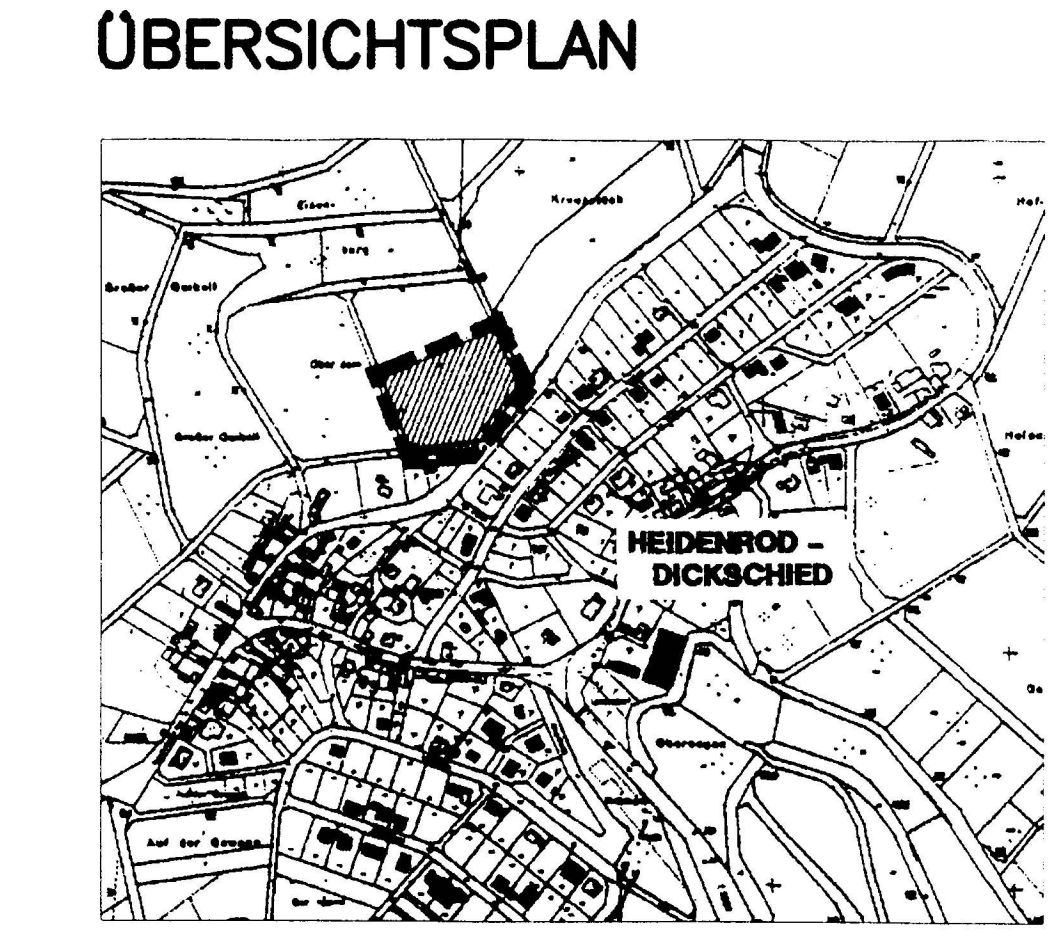
 - Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.
 - Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig nutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
 - Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.
 - Reihenhäuser, die sich aus mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände zusammensetzen, sind nicht zulässig.
 - 6. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUMSÄTZLICHE § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Je Wohngebäude bzw. je Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
 - 7. ZUORDNUNG DER AUSLEGEMASSNAHMEN § 14 (3) BauGB i.V. mit § 9 (1) + § 13a BauGB**
- Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzenmaßnahmen und die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:
 - PRIVATE BAUFLÄCHEN 70,5 %
 - SONSTIGE FLÄCHEN 3,7 %
 - 8. 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 auf dem zweiten Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die festgesetzten Neupflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Planperiode herzustellen, zu erhalten und durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln. Die Schäden und Zuwendungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.8.1.1 - A.8 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGR-Umwelt anerkannt).
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gelböje jährlich einmal auszusäubern und das Material auf den Flächen als Mulch zu belassen oder aufzunehmen und zu kompostieren.
- Abgestorene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Planperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
 - 9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume + Gehölzstrukturen sind mit Höhen gem. Punkt A.8.1 - 8.4 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die im Plan festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als funktionelle Baum- röhre unter Verwendung von Hecken (Anteil ab 15 % gem. Punkt A.8.3 und Sträuchern (Anteil ab 85 %) gem. Punkt A.8.4 im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Fensterlose Fassaden über 50 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Punkt A.8.6 zu begrünen.
- Je angrenzende 300 m Grundstücksgröße ist mindestens ein Laubbau gem. Punkt A.8.1 + 8.2 zu pflanzen, zu erhalten und durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln.
 - ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN**

3 x v.	- 3 x vepflanz
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
m.Stl.m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 Stl.m	- Anzahl der Heckpflanzungen pro m
 - 9.1. LAUBBÄUME**
Mindestgröße - Hochstamm 3 x v. 16/18
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeinliche Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
etc.
 - 9.2. OBSTBÄUME**
Mindestgröße - Hochstamm 3 x v.
OBSTBAUSORTEN - APPELORTEN
Baumannia Renette
Bismarckapfel
Oldenburg
Ontarioapfel
Winterrambour
- BIRNENSORTEN
Boss's Flaschenbirne
Conference
Gala Gala
Pastorenbirne
- KIRSCHENSORTEN
Butters Rote Kirschpflaume
Grote Schwarze Kirschpflaume
Hedelflinger
Schwedens Späte Kirschpflaume
- ZWETSCHGENSORTEN
Bühler Frühzwetsche
etc.
 - B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO**
 - 1. BEBAUUNG**
 - 1.1 Dächer**
- Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer, sowie Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrüntem Flachdachern < 5° hergestellt werden dürfen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 + 0,90 m, der Originalanlage 0,20 + 0,70 m betragen, ausgenommen Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdeckung von Balkonen, Erken und Loggien kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- Für die Dachendeckung darf nur Material in festen Farben sowie Naturschiefer verwendet werden, ausgenommen begrünte Flachdachanlagen.
- Dachgebäude müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Gebelwand und mind. 0,50 m zur Traufe einhalten. Sie dürfen weder die Fassade noch die Traufe überragen.
- Dachflächenfenster und Giebel dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Voltanlagen sind in der 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 1,50 m überschreiten dürfen.
 - 1.2 Fassaden**
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatte oder feinstрукturelle Putz, Strohputz, unpolierter Naturstein, Naturschiefer, Holzverkleidungen oder korrelatives Fachwerk zu verwenden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Vollfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbohlen, Sichtmauerwerk bzw. Naturstein oder auch Sichtmauerwerk herzustellen.
 - 2. FREIFLÄCHEN**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksstelle sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen beseitigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.8.1 + 8.5 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenbelastung nur mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. breiartigen Pflaster, Rasengittersteinen, Schottersteinen, etc. herzustellen, soweit nicht Nutzungszwecke oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzutufeln, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- 3. EINFRIEDUNGEN**
- Als Einfriedungen sind max. 1,50 m hohe Holzläufe, abgeplante Draht- oder Stahlmattenläufe und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsanlagen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verzetz, verspieltem Naturstein oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbohlen, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Punkt A.8.6 zu begrünen.
- 4. ANTENNE + SATELLITENEMPFÄNGER**
- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- 5. ERDAUSLICH**
- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauausschutt ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
- 6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
- Zur Reduzierung der Abflusserosion und zur Nutzung von Brauchwasser ist für jedes Einzelhaus eine 2-stufige Regenwasserzisterne unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten. Aus hydraulischen Gründen ist das gesamte Regenwasser zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenreinigung zu verwenden. Hierbei sind die Maßgaben des § 17 der Trinkwasser-Vorschriften zu beachten. Das Leitungssystem ist entsprechend der DIN 1988 auszuführen, so dass eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasseranleierte erfolgt.
- C. SONSTIGE VORSCHRIFTEN**
 - SATZUNG ÜBER DIE NOTWENDIGKEIT EINER TEILUNGS- GENEHMIGUNG § 18 BauGB**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes OBER DEM DORF bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde. Aufgrund der räumlichen Regelungen des § 18 BauGB wird die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen im Plangebiet in die Festsetzungen aufgenommen, um dem Sicherungsbedürfnis der Bauverplanung hinsichtlich der Realisierung im geplanten Bereich Rechnung tragen zu können.
- D. HINWEISE**
 - 1. BODENDENKMÄLE**
- 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) HDStGH).
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäle bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 (3) HDStGH).
 - 2. ENERGIEVERSORGUNG**
- Das Baugelände wird hoch- und niederspannungsgemäß mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
 - 3. FREIPLÄTZE**
- Zusammen mit den Baumaßnahmen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingeholt werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.
 - 4. ABFALLWIRTSCHAFT**
- Für das gesamte Baugelände wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.
 - 5. STARKREGENEREIGNISSE**
- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraums Hessischer Hohenlohe ist bei der Bemessung der Kanalsanition als Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenerereignis anzusetzen.
- Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßengrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückfällt. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausgestaltung der Kellerkassette, der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen, sowie der Geländegestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßeniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindung zum Haus erhalten.
 - 6. STELLPLÄTZE**
- Für das Baugelände ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung r/zuwenden. Eine Stellplatzabköpfung gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 28.12.99 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. BÜRGERBETEILIGUNG**
Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte nach einer Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach öffentlicher Bekanntmachung.
- 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 22.08.1999 bis 26.08.1999 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
- 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die Gemeindevertretung hat am 28.12.99 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Der Bescheid wurde öffentlich bekannt gemacht mit den Hinweisen, dass Änderungen während der Auslegungsfahrt vorgetragen werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.08.1999 bis einschließlich 26.08.1999 zu jedermanns Einsicht.
- 5. PRÜFUNG DER ANFRAGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN OFFENLEGUNG**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.12.99 alle vorgetragenen Anfragen gem. § 4 (1) i.V.m. § 10 (2) BauGB geprüft.
- 6. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.12.99 diesen Bebauungsplan gem. § 9 HO und § 9 (1) BauGB beschlossen.
- 7. AUSFERTIGUNG**
Auftraggeber:
HEIDENRODLAUFENDELN, den 23.08.2000 Der Gemeindevorstand
Ulrich Fläch
Bürgermeister
- 8. INKRAFTTRETEN**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ... mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt.

Genehmigt am 23.08.2000

Az.: V 32 - 62 8/19 (M - Bauverfahren) - Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag

HEIDENROD – DICKSCHIED

Bebauungsplan OBER DEM DORF

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR.	33,57
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR.	(CO-2) 03
	MASSTAB	1 : 1.000
	DATUM	31.07.2000
	GRÖSSE	119x71
GP	BEARBEITER	MH/MI

PLANUNGSGRUPPE HUBERT KEMMEL ARCHITECTUR · STRÖBEM · LANDSCHAFTSBILDNUNG GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WESBADEN TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05



HINWEIS

HIERMIT WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSBEREICH MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.