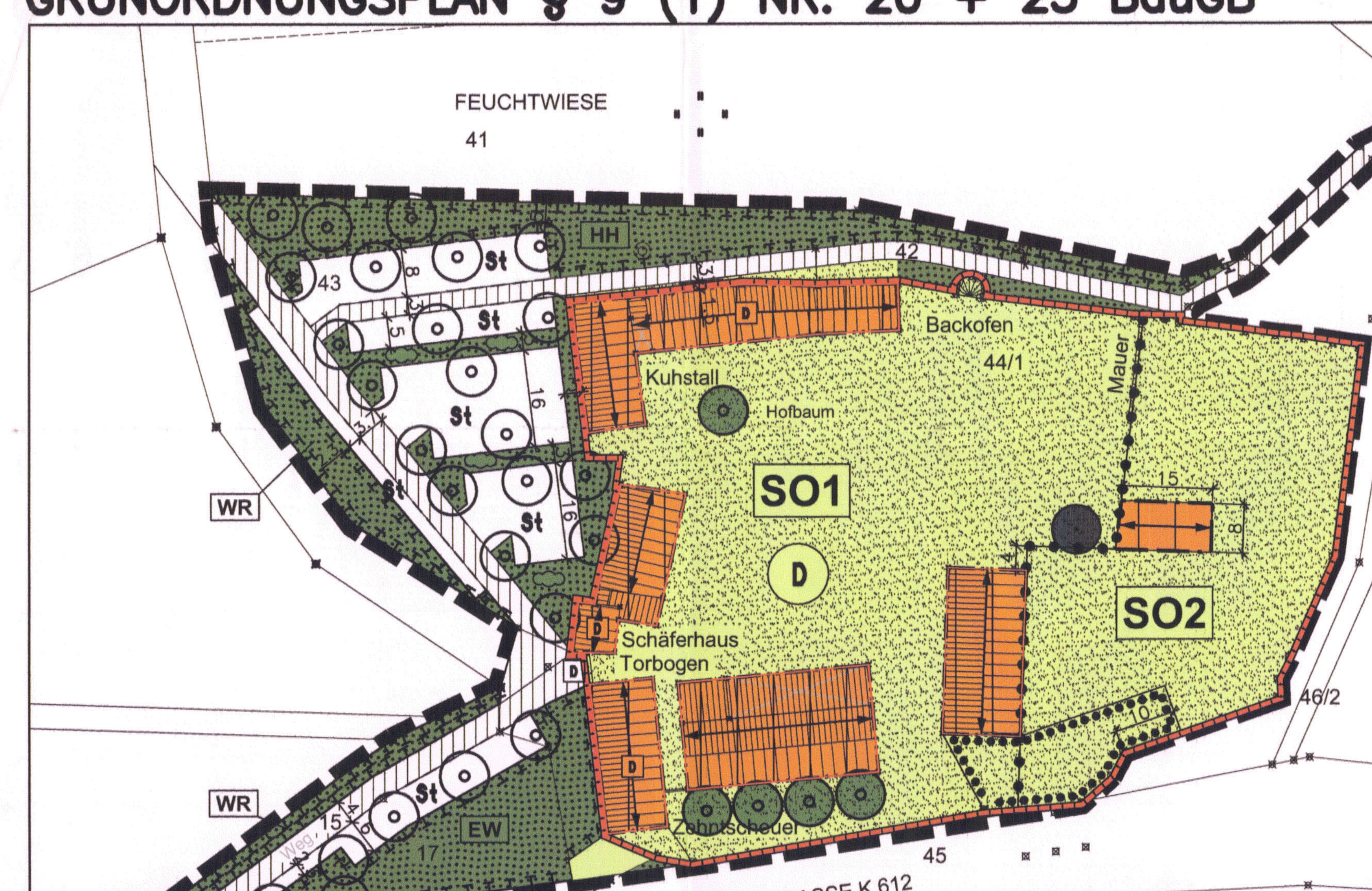
„Klostergut Gronau“ 04GR 03.0

HEIDENROD – GREBENROTH
Bebauungsplan SONDERGUT KLOSTERGUT GRONAU

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



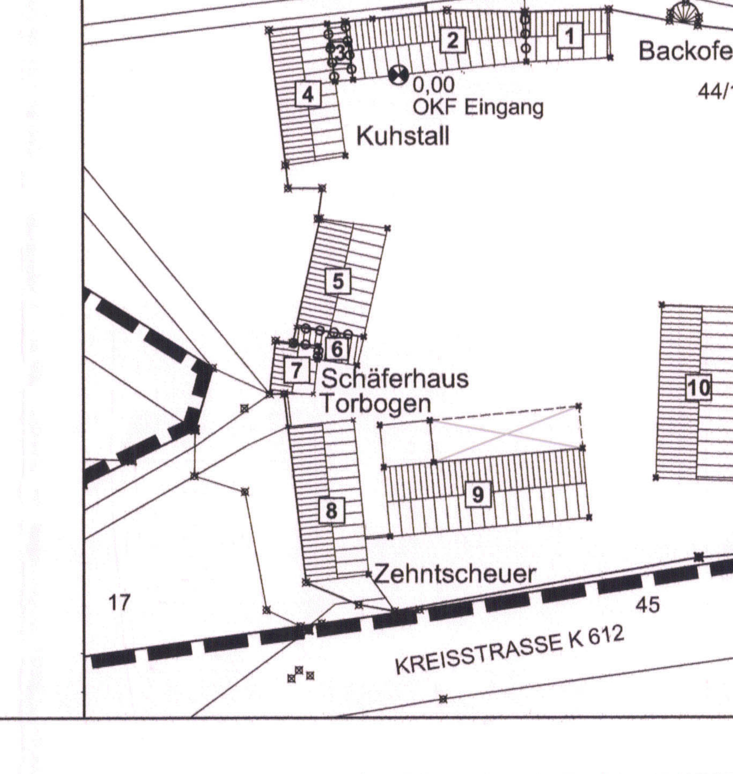
SO 1	
GR 2.030 qm	
g	SD

SO 2	
GR 100 qm	
o	SD 30–45°
TH=max. 3,5 m	
FH=max. 7,5 m	

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

FESTSETZUNG DER TRAUF– UND FIRSTHÖHEN

	TRAUFHÖHE über OKF 0,00	FIRSTHÖHE über OKF 0,00
1	2,77 m	5,81 m
2	5,98 m	12,12 m
3	3,30 m	6,41 m
4	6,85 m	10,77 m
5	8,36 m	13,95 m
6	6,41 m	7,97 m
7	12,35 m	16,80 m
8	14,94 m	21,29 m
9	12,65 m	14,39 m
10	10,07 m	14,85 m



LEGENDE

SO	
GR 100 qm	
o	SD 30-45°
TH = max. 3,5 m	
FH = max. 7,5 m	

- SO SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT (§ 10 BauNVO)
- GR MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE GR (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (3) BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- 30–45° MINDEST– bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

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

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONSTIGEN SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAULINIE (§ 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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 NATUR UND LANDSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

- EW EXTENSIVE WIESE
- HH HEIMISCHE HECKE
- WR WALDRANDAUFBAU

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

- (D) UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)
- D EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG:

- St STELLPLÄTZE
- MIT GEH–. FAHR– UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TRAUF– UND FIRSTHÖHEN (§ 16 (5) BauGB)
- 0,00 FESTGESETZTER BEZUGSPUNKT (§ 9(3) BauGB) OKF = OK FERTIGFUSSBODEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 30 FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 (6) BauNVO

SONDERGEBIET (SO) § 10 BauNVO

Nach § 10 BauNVO werden die Baugebiete SO 1 + SO 2 als SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN festgesetzt.

1.1 Im Sondergebiet **SO 1** sind zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleitung,
- Kirchliche und kulturelle Nutzungen.

1.2 Im Sondergebiet **SO 2** sind zugelassen:

- Zeltplatz
- Maximal 10 Stellplätze für Wohnmobile, die nicht dem Dauercamping dienen.
- Die Stellplätze für Wohnmobile sind auf den Bereich östlich des großen und südlich des kleinen Baufensters beschränkt.
- Gebäude für dem Zeltplatz dienende Nebenanlagen wie sanitäre Einrichtungen, Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum.
- Kirchliche + kulturelle Nutzungen.

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

- Gemäß § 19 (3) BauNVO werden die Flächen, die sich außerhalb der „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen" befinden, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Sondergebiete **SO 1** + **SO 2** nicht berücksichtigt.
- Gemäß § 19 BauNVO darf im Sondergebiet **SO 1** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.500 m² überschritten werden, weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.
- Gemäß § 19 BauNVO darf im Sondergebiet **SO 2** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 675 m² überschritten werden, weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 1 getroffenen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingang des in der Planzeichnung mit „2" gekennzeichneten Gebäudes.
- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 2 getroffenen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe des anstehenden Geländes in der südöstlichen Ecke des in der Planzeichnung dargestellten Baufensters.
- Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege über- oder unterschritten werden.

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

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Baukörpers maßgebend.

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

- Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dazu gehören Lauben, Geräteschuppen u.ä. bis jeweils maximal 25 m² Grundfläche oder 35 m³ umbautem Raum, insgesamt je Sondergebiet bis max. 75 m² Grundfläche und 105 m³ umbautem Raum.
  - Aufenthaltsräume i.S. des § 42 (1) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
  - Zulässig ist im **SO 1** eine Teichanlage/Zisterne mit einer Gesamtfläche von 200 m² sowie der Erhalt des „Backofens".
- Stellplätze sind nach § 23 (6) BauNVO außerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung STELLPLÄTZE auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Wohnungen des Aufsichts- und Bereitschaftspersonals, den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Zusätzliche Garagen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege errichtet werden.

6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung STELLPLÄTZE werden den Sondergebieten SO 1 + SO 2 zugeordnet.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
§ 8 a (1) Satz 4 BNatSchG i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen einschließlich der externen Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

SO 1 innerhalb Denkmalschutzensemble	25,32 %
SO 2 innerhalb Denkmalschutzensemble	70,51 %
Flächen für Stellplätze + Flächen mit Geh- und Fahrrecht	4,16 %

- Der Ausgleichbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Heidenrod gedeckt..

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 zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Vegetationsschicht einzubauen. Bei den Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.915, Blatt 3, zu beachten.
- Auf den Flächen für Nebenanlagen, mit der Zweckbestimmung STELLPLÄTZE sowie auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind Befestigungen nur mit versickerungsfähigem und begrünbarem Belag zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Verbindung zwischen Kreisstraße und Sondergebiet **SO 1** sowie die hangabwärts führende und die Stellplatzanlagen erschließende Verbindung, die vollversiegelt befestigt werden dürfen.
- Befestigungen innerhalb der Sondergebiete **SO 1** + **SO 2** sind nur wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Wegedecke, Fugenpflaster, Natursteinpflaster etc.) zulässig.
- Die Gesamtfläche der Befestigungen darf im **SO 1** eine Fläche von 2.200 m², im **SO 2** eine Fläche von 600 m² nicht überschreiten. Nicht eingerechnet werden die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung STELLPLÄTZE sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen.
- Die als **EW** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das lockere Überstellen der Wiese mit heimischen Laub- oder Obstbäumen ist zulässig. Als Pflegemaßnahme der Wiese zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die mit **HH** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als dichte Strauchhecken mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m². Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel-/groß-kronigen Bäumen darf maximal 2 % betragen.
- Die als **WR** festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind abschnittsweise als naturnaher abgestufter Waldrand aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln und durch fachgerechte Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- Die dezentrale Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist generell zulässig.

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

- Die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, für die folgende Größen und Mindestqualitäten gelten:

EINZELBÄUME:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm
LAUBBÄUME:	in flächigen Pflanzungen auch: Heister, 3 x v., Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME:	Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm
STRÄUCHER:	2 x v., Höhe 60 - 100 cm

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

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen.
- Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Bäume sind während Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

11. MIT GEH-, FAHR- + LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Die nach der Planzeichnung mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der Land- und Forstwirtschaft mit einem Geh- und Fahrrecht sowie zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belastet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 87 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Abweichend von der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der Dachform ist für das in der Planzeichnung mit „6" gekennzeichnete Gebäude auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15 – 15°, für das in der Planzeichnung mit „7" gekennzeichnete Gebäude auch ein Krüppelwalmdach, wie noch 1950 existent, zulässig.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den gesamten baulichen Bereich des ehem. Benediktinerklosters Gronau. Die Anlage steht als Sachgesamtheit gemäß § 2 (1) DSchG unter Denkmalschutz.
- Grundsätzlich gilt für alle Baumaßnahmen am Kulturdenkmal und seiner Umgebung; dass das Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden und zwar die Abteilungen BAUDENKMALPFLEGE und BODENDENKMALPFLEGE neben der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung heranzuziehen sind.
- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach § 17 DSchG 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) DSchG).
- Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Auch im Außenbereich dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei der nächstliegenden Wohnbebauung nicht überschritten werden. Dies ist besonders auch bei Sonderveranstaltungen zu beachten. Inwieweit Sonderveranstaltungen (evt. auch im Freien) möglich sind, ist im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren ggf. mittels eines Schallgutachtens zu klären.

3. AUSSENBELEUCHTUNG

Sofern nutzungsbedingt möglich, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtfauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

4. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den erforderlichen Unterlagen 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, der Einsatz von Pestiziden ist zu vermeiden.

5. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Baumaßnahmen anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

6. STELLPLATZSATZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde HEIDENROD zu beachten.

7. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

Mit *) gekennzeichnete Arten eignen sich auch für geschnittene Einfriedungshecken.

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

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

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN	Baumanns Renette, Bohnapfel, Oldenburger, Ontarioapfel, Winterrambour
BIRNENSORTEN	Bosc's Flaschenbirne, Conference, Gute Graue, Pastorenbirne
KIRSCHSORTEN	Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche
ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

STRÄUCHER

Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Taxus baccata *)	- Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

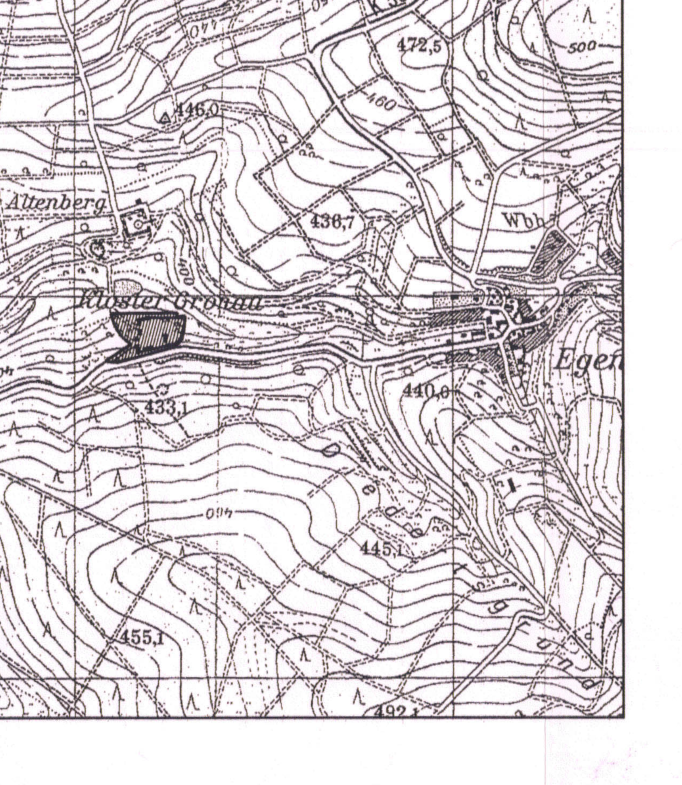
Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tric. Veitchii	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- 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 Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 2 (23) des gesetztes 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 Europarechtsanpassungsgesetz vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 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 Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794).
- 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 (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (BGBl I S. 3704).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. Nr. 24 S. 582).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. 2002, S. 342).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) 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).

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 16.12.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 04.01.2006 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 21.03.2006 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 24.04.2006 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.08.2007 bis 03.09.2007 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 29.06.2007 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 01.08.2007 bis einschließlich 03.09.2007 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 der Gemeinde Heidenrod in ihrer Sitzung am 11.10.2007 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 14.12.2007 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. Juli 2008.... dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HEIDENROD, den 16. JULI 2008

Gemeinde HEIDENROD
(Siegel: Gemeinde Heidenrod, Rheingau-Taunus-Kreis)
(Unterschrift)
SCHMELZEISEN
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..25.11.08.. mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Genehmigt
am 20. Oktober 2008
Az.: III 31.2 - 61d 02/01 - 53
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
(Unterschrift)
(Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt 16)

HEIDENROD – GREBENROTH
Bebauungsplan SONDERGEBIET KLOSTERGUT GRONAU

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT–NR.	:	33.74
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB	PLAN–NR.	:	4
	MASSSTAB	:	1:1.000
	DATUM	:	15.05.2008
	GRÖSSE	:	1189/420
GP	BEARBEITER	:	AW/OA

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

(OA 15.05.2008) H:\00_CAD_Projekte\3374\Eigen\3374_B_LPH5_GP_BPlan.dwg