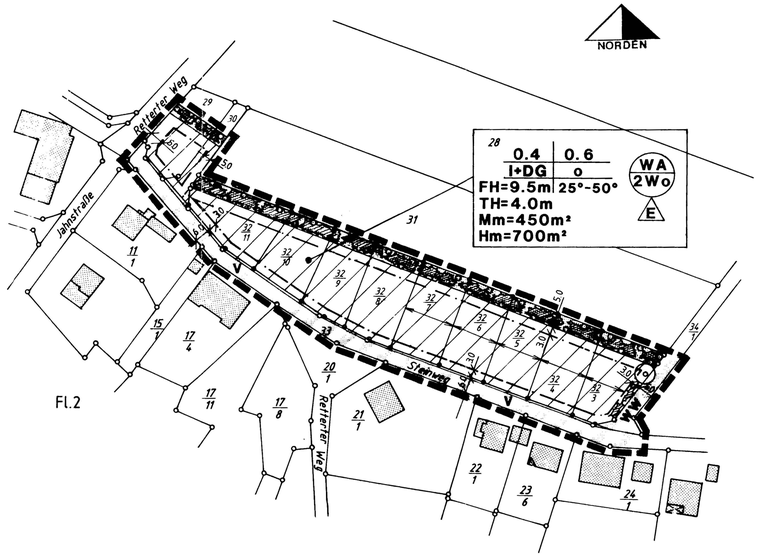


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl.2 — Flurnummer

z.B.: 30 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hauptfirstrichtung

Private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25 a BauGB]

zu pflanzender Strauch [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

0.4	0.6
Grundflächenzahl [§§ 16,17 und 19 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
I+DG	o
Zahl der Vollgeschosse [§§ 16 und 18 BauNVO]	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
FH= 9.5m / TH= 4.0m	25°-50°
Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO] Traufhöhe	Dachneigung

WA 2 Wo — Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO] mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]

Mm=500m² — Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

Hm=750m² — Höchstmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

E — nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: verkehrsberuhigter Bereich, V = 30 km/h

WW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	=	7.440 m²
Baufläche	=	4.960 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	1.984 m²
Gartenfläche	=	2.976 m²
Anzahl der Bauplätze = max. 9 Stck.		
Verkehrsfläche	=	1.445 m²
Straße	=	1.270 m²
Wirtschaftsweg	=	175 m²
Grünfläche		
PG Ortsrandeingrünung (§ 9 (1) 15 und § 9 (1) 25 BauGB)	=	1.035 m²

Verfahrensschritte	Datum
1. a) **Aufstellungsbeschluss**	25.05.1999
b) **öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**	28.07.1999
2. a) **Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)**	28.07.1999
b) **Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**	30.07.1999 bis 31.08.1999
3. a) **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und (§ 3 (2) BauGB) und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 (2) BauGB) (parallel zur öffentlichen Auslegung)**	10.01.2000 bis 10.02.2000
b) **Beschluss über die eingegangenen Anregungen**	24.03.2000
4. **Beschluss über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 (2) BauGB)**	09.12.1999
a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.12.1999
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses mit Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.12.1999
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.01.2000 bis 10.02.2000
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.03.2000
5. **Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**	16.05.2000
6. **Satzungsbeschluss gem. (§ 10 (1) BauGB)**	24.03.2000

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod

Gemeinde Heidenrod Rheingau-Taunus-Kreis

Heidenrod, den 25. Mai 2000

Flach
- Bürgermeister -

Katasteramt
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod

Heidenrod, den

Flach
- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Heidenrod

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ORTSTEIL GREBENROTH

Für das Gebiet "Retterter Weg"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			o	Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	I + DG Staffelgeschosse sind nicht zulässig	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen

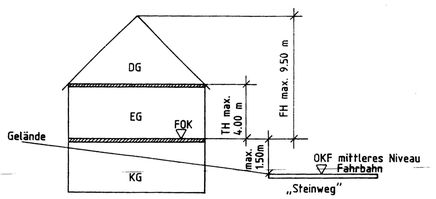
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO].

3. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Die Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) wird im Allgemeinen Wohngebiet vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

FH auf 9,50 m
TH auf 4,00 m

Skizze zur Höhenfestsetzung



Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung von FH und TH ist die Fußbodenoberkante – Erdgeschoss (FOK).

Die Fußbodenoberkante – Erdgeschoss (FOK) darf maximal 1,5 m über dem mittleren Niveau der Oberkante Fahrbahn (OKF) der Erschließungsstraße „Steinweg" (Fertigausbau) liegen.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im „Allgemeinen Wohngebiet" 450 m², die maximale Grundstücksgröße beträgt 700 m².

5. Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB

6.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, es werden teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert ≤ 0,5) empfohlen.

6.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

6.3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.

b) Zur Ortsrandeingrünung im Norden ist eine private Grünfläche festgesetzt. Hier wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.
Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.

c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25 - 50°. Für Garagen sind Flachdächer im begrünten Zustand zulässig.

- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.

- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.

- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufläge der zugehörigen Dachfläche betragen.

- Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße vorzusehen.

1.2. Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.

3. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Die private Grünfläche ist nicht Bestandteil der Baugrundstücksfläche, die zur Beurteilung von Grundstücksmindestgröße, Grundstückshöchstgröße und zur Berechnung der zulässigen GRZ und GFZ anzusetzen ist.

2. Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird empfohlen.

Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S.137).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081),zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).

5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 755).

6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 429).

7. Hessische Gemeindeordnung i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.

8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270).

Genehmigt
am 28. Juni 2000
Az.: V32-611.09/01-Grebenroth 3
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Diplom-Ingenieure
KONRAD BECK BEHRENDT KOHLER
ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 Fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Heidenrod	Projekt: Bebauungsplan "Retterter Weg" Ortsteil Grebenroth
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 1.000
	Plan Nr.: 1
	Zeichner: M.W.
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: März 2000
Gemeinde:	Diplom - Ingenieure Konrad · Beck / Behrendt · Köhler Architektur, Städtebau, Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a · Tel. 06128 / 71018 65232 Taunusstein / Neuhof