

# HEIDENROD-KEMEL

## Bebauungsplan AUF DEM POHL

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



GE		MI	
0.6	-	0.4	0.8
-	o	II	o
-	FD/SD > 20°	-	SD > 20°
FH max = 11,0 m		FH max = 12,0 m	

### LEGENDE

MI	MI
0.4	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
0.8	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (§ 19 BauNVO)
o	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ (§ 20 BauNVO)
o	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSS (§ 16 BauNVO)
o	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
FD/SD > 20°	ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH/SATTELDACH
FD/SD > 20°	MINDESTDACHNEIGUNG
FH max = 12,0 m	MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	
[Symbol]	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
[Symbol]	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
[Symbol]	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

[Symbol]	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
[Symbol]	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
[Symbol]	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

[Symbol]	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
[Symbol]	STRABENVERKEHRSLÄCHE

### FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

[Symbol]	WASSER
[Symbol]	SENDEMAST/POST

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 + 8 BauNVO im MISCHEGEBIET allgemein zulässigen Tankstellen und Vergünstigungsstellen sind nach § 1 (3) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungsstellen.
  - Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO im GEWERBEGEBIETEN allgemein zulässigen Tankstellen sind nach § 1 (3) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungsstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ZULÄSSIGE HÖHE DER BÄUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 + 18 BauNVO

Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf die Fußbodenebene/Fertigfußboden Erpeschöb (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.

Die Traufe i.S. dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.2 HÖHNENBAU BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenebene (OK) oder dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugerechneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes.

Die Fußbodenebene/Fertigfußboden Erpeschöb (FOK EG) darf max. bis zu 1,70 m über den Bezugspunkt liegen.

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

Die innerhalb des Baugbietes festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwickelungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.4.1 - 4.6 durchzuführen.

Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluß der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.

Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.

Die auf den privaten Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Gehölzen gemäß Punkt A.4.3 + 4.4 im Raster von 1,25 m x 1,25 m zu pflanzen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.

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

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt A.4.1 + 4.2 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahren kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Fensterlos: Fassaden über 100 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Punkt A.4.6 zu begrünen.

ERLÄUTERUNG ZU DEN ABKÜRZUNGEN:

3 x v.	- 3 x verpflanz
200/250	- Gehölzgröße in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.TB.	- mit Topfballen
1 St./m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m

4.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße - Hochstamm 3 x v. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

4.2 OBSTBÄUME

Mindestgröße - Hochstamm 2 x v.

APFELSORTEN

- Baumnas Renette
- Bohnapfel
- Brettacher
- Gelber Edelapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Obenburger
- Ontarioapfel
- Schöner von Boskoop
- Winterrambou

BINENSORTEN

- Bosc's Flaschenbirne
- Gute Luise
- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne

KIRSCHSORTEN

- Büttner's Rote Knorpelkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger
- Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

- Bühler Frühzetsche
- Hauszetsche

4.3 EINGRÜNDUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße - Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

4.4 EINGRÜNDUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m²

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hirteneigel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäische Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Hechelkirsche
Prunus mahaleb	- Schlehe
Prunus spinosa	- Hundsrose
Rosa canina	- Salix caprea
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Kolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Masserschneeball
etc.	

4.5 HECKEN PFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. 80/100, 2 St./m

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum i.s.	- Ligusterarten
Taxus baccata	- Eibe

4.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. m.B. oder m.Tb.

Clematis mont. Rubens	- Anemonenwilde
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Iriländischer Efeu
Klette-rosen	- in Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelanergeliebter
Parthenocissus	- Wilder Wein
Tric. vitellina	- Knöterich
Polygonum aubertii	- Blaugraen
Hysteria sinensis	- etc.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8 a (1) Satz 4 RNatSchG i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits von 43.165 m³ wird das Okokonto der Gemeinde Heidenrod herangezogen, das aus der Aufwertung der Flurstücke 40 und 41 in der Flur 3 der Gemarkung Kemel ein Guthaben aufweist. Für die Ausgleichsmaßnahme liegt eine von der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises genehmigte Eingriffs-/Ausgleichsplanung vor.	98,6 %
Gemäß § 8 a (1) Nr. 4 RNatSchG wird das Ausgleichsdefizit entsprechend der Bilanz der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen den Verursachern wie folgt zugerechnet:	0,7 %
PRIVATE BAUGRUNDSTÜCKE	0,7 %
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG	
FLÄCHEN FÜR VERSORUNG	
<b>GESAMTSUMME AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>	<b>100,0 %</b>

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

- BEBAUUNG
  - 1.1 DÄCHER
    - Der Traufüberstand des Hauptdaches muß einschließlich Dachrinne mind. 0,50 m, der Ortsgangüberstand mind. 0,30 m betragen.
    - Mit Ausnahme der begrünter Dächer darf für die Dachbedeckung nur Material in gedeckten Farben verwendet werden.
    - Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dachbedeckung nicht zulässig.
  - 1.2 BÄUKÖRPER + FASSADEN
    - Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zu verwenden.
    - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
    - Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
    - Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung aus unpoliertem oder ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
2. FREIFLÄCHEN
  - Die nicht überbauten Grundstücksstelle sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebendigen Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.4.4 + 4.5 einzurichten, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht unterschreiten darf.
  - Stellplätze, Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breittreppigen Pflaster, Rasengittersteinen, Schottersteinen etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
3. WERBEANLAGEN
  - Werbeanlagen an den Bäuorkörpern sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
  - Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
  - Reflektierende Farben sind bei den Werbeanlagen nicht zu verwenden.
  - Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.
4. ERDAUSGRUB
  - Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauschutt ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO auf dem Grundstück wieder einzubringen.

- HINWEISE
  - 1. BODENDENNALE
    - Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDöSchG).
  - 2. ENERGIERVERSORGUNG
    - Das ausgewiesene Baugbiet wird hoch- und niederspannungsentgeltlich mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
  - 3. FREIANTLAGEN
    - Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIPLÄNNEGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ruffähig erkennbar ist.
  - 4. ZISTERNEN
    - Für die Regenwasserzisterne wird eine Versicherung des Überlaufwassers in dafür geeignete Flächen auf dem Grundstück empfohlen. Hierbei ist der Erlass "Versicherung von Niederschlagswasser" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994, veröffentlicht in Staatsanzeiger 22/194, S. 1.376 zu beachten.
    - Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Informationen sind erhältlich beim Schulungszentrum Regenwasserernzung N. Winkler Brachtalstr. 8 63 699 Kefferrod Tel.: 06094/2750
  - 5. BRAUCHWASSERNUTZUNG
    - Bei der Nutzung von Brauchwasser als Regenwasser des Gartens und für die Toilettenspülung ist im Bereich der Haushalte darauf zu achten, daß das Leitungssystem entsprechend DIN 1988 ausgeführt wird. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Hauses ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme der Gemeinde Heidenrod anzuzeigen, weiter wird in diesem Zusammenhang besonders auf § 17 der Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung hingewiesen.
  - 6. KOMPOSTIERUNG
    - Für das gesamte Baugbiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.
- RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. 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 Wohnbauflächen (Investitionsförderungs- und Wohnbauausweitungsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzchenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GBl. I S. 655).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054).p
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) vom 19.09.1980 (GBl. I S. 209), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.1996 (GBl. I S. 145).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GBl. I S. 102).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDöSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GBl. I S. 270).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GBl. I S. 816).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HessNRG) vom 24.09.1962 (GBl. I S. 417), zuletzt geändert am 05.09.1990 (GBl. I S. 563).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 26.03.98 den Bebauungsplan auf dem Pohl aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB als Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

vom 20.09.97 - 01.12.97  
Gem. § 2 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach örtlicher Bekanntmachung.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.11.97 bis 03.02.98 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am 17.10.97 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.02.98 bis einschließlich 03.03.98 zu jedermanns Einsicht.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 5. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GEGENSTÄNDLICHEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) BauGB

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06.03.98 alle vorgebrachten Anregungen geprüft.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 06.03.98 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 7. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gem. § 11 (3) BauGB mit Datum vom 06.03.98 dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt worden.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

Die Vorlage war rechtsverpflichtend und wurde am 26.03.1998 genehmigt. Verfügt vom 26.03.1998  
AZ: V 32-2-61804/01 - Kammer 11  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrage

### 9. AUSFERTIGUNG

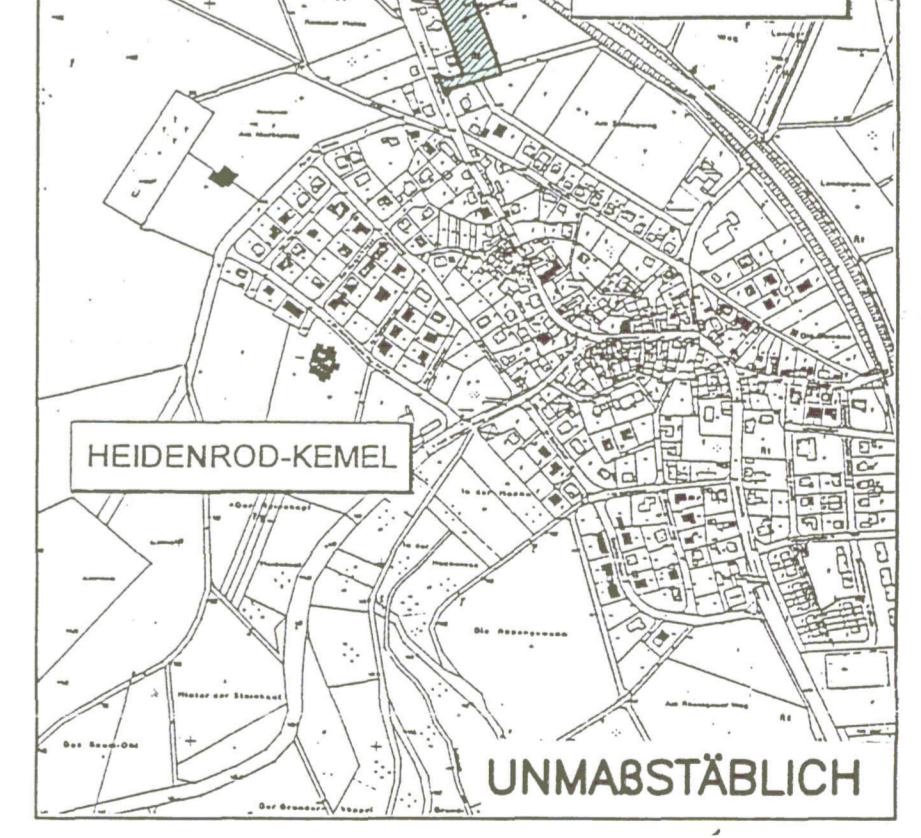
Ausgefertigt: Der Gemeindevorstand  
HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

### 10. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06.03.98 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

HEIDENROD, den 1.8.03.98 Der Gemeindevorstand  
FLACH  
Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



## HEIDENROD - KEMEL Baugbiet AUF DEM POHL

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR. : 33.27
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR. : (CAD-2) 005
	MASSTAB : 1 : 1000
	DATUM : 11.02.98
	GRÖSSE : 80x70
	BEARBEITER : MM

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL ARCHITEKTUR - STÄDTBAU - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
GUTH-RECHT-STRASSE 15 61169 WIESBADEN  
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05