

HEIDENROD - MAPPERSHAIN

BEBAUUNGSPLAN HINTER DEN SCHÄFERSGÄRTEN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

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



MD	
0,3	0,5
I+D	o
SDWGRD 23-45°	
THmax. 4,0 m	PHmax. 10,0 m

HINWEIS

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

LEGENDE

MD	DORFGEBIET (§ 9 BauNVO)
0,3	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
0,5	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSFLZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
I+D	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	DACHGESCHOSS
SDWGRD 23-45°	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
THmax. 4,0 m	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH (§ 22 BauNVO)
PHmax. 10,0 m	ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH (§ 22 BauNVO)
	ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH (§ 22 BauNVO)
	NUR ENZEL-DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
	MINDEST- bzw. HOCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFRÖHDE (IN METERN)
	MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METERN)

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

[Symbol]	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM DORFGEBIET
[Symbol]	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
[Symbol]	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
[Symbol]	BAUFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
[Symbol]	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

[Symbol]	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
[Symbol]	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	STREUOBSTWIESE
[Symbol]	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	ORTSRANDEINGRÜNGUNG

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

[Symbol]	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
----------	---

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

[Symbol]	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
----------	---

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

[Symbol]	VORHANDENE KATASTERGRENZE
[Symbol]	VORHANDENE GEBÄUDE
[Symbol]	FLURSTÜCKSNUMMER

SONSTIGE DARSTELLUNG

[Symbol]	GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
----------	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 9 BauNVO
- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4-6 BauNVO für ALLEMGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgenommenen zusätzlichen Gartenbetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNGSZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 + 18 BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/oberen Erdgeschoss (FOK RFB/EG) und darf nicht überschritten werden.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachtraufe.

- HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenebene (OK) der dem Baugrundstück zugewandten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspiegeler Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes.
- Im Teilbereich AM HEXENTÄNZCHEN darf die Fußbodenoberkante Rohfußboden-Erdgeschoss (FOK RFB/EG) maximal 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Im Teilbereich HINTER DEN SCHÄFERSGÄRTEN darf die Fußbodenoberkante Rohfußboden-Erdgeschoss (FOK RFB/EG) maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bindend.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14, 16, 19 + 23 BauNVO**
- Ein Überschreiten der Grenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhaupteingänge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptgebäude um maximal 1,50 m vorragen oder ausragen und in ihrer Breite maximal 1/3 - bei Balkonen 1/2 - der Länge des Baukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartenanlage, wie z.B. Pergolen, Lauben und Gartenschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und 30 m² umbaumbar errichtet werden. Aufbauten über 3,00 m sind nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m einhalten.
- Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m einzuhalten.

- GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest-Maximalwerte nicht unterschreiten.

BAUGRUNDSTÜCK	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhaus	450 m ²	600 m ²
Doppelhaushalten	250 m ²	300 m ²

- Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte zulässig.
- Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist die Zusammenfassung von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.
- Die Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Je Wohngebäude bzw. Gebäude (Einzelhaus) mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Bei Doppelhaushalten ist nur 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.
- Je Doppelhaushalten darf die Zufahrtsbreite einschließlich separatem Stellplatz max. 5,00 m betragen.

- ZURÜCKWECHSELUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) + 13a BauGB**
- Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darin durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten Baufächern als Gesamtmaßnahme zugeordnet gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFÄCHEN	94,8 %
-------------------	--------

- 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 im Bauplan zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung STREU-OBSTWIESE ist als extensive Wiese zu bewirtschaften. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer Gras-Kraut-Mischung anzubauen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft 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, standort-gerechte Laubbäume zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zu pflanzen. Unter D. HINWEISE sind unter Ziffer 5 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Vor- und Entsorgungslinien, der Straßenbezeichnung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Je angelegene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großblättriges Laubbäumchen oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei Kleinblättrige Bäume. Die Bäume sind in einer 1 m x 2 m Fläche zu pflanzen. Als im Plan festgesetzte Bäume sind mindestens mittelblättrige Arten zu verwenden.
- In Vorgärten ist je angelegene 20 m² straßenseitige Grundstücksgröße mindestens ein Kleinblättriges Laubbäumchen zu pflanzen.
- Bei den Flächen 2-m Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 70 % heimische Gehölze zu verwenden. Die Mindest-flächengröße beträgt 1 Pflanz fl. 2 m². Als im Plan festgesetzte Bäume sind mindestens mittelblättrige Arten zu verwenden.

- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLINIEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Alle Versorgungsleitungen Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation, haben die Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Heidenrod abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

B. BAURUNDGRENZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 11 BauGB

- 1. BEBAUUNG**
 - Dächer**
- Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit geneigten Flachdächern hergestellt werden können. Nicht symmetrische Dächer sind nur dann zulässig, wenn die Dachfläche zur Energieerzeugung verwendet wird.
- Der Traufverlauf des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,50 m der Ortsoberkante (0,20 - 0,70 m betragen, ausgenommen Gebäude als Grenzbebauung. Bei der Überdeckung von Balkonen, Erker und Loggien kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- Für die Dachdeckung darf nur Material in gedeckten Farben sowie Naturschiefer verwendet werden. Ausnahmen sind begründete Flachdachgaragen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Dachbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Gelände- und mind. 0,50 m zur Traufe einhalten. Sie dürfen weder die Firstrinne noch die Traufe unterbrechen.
- Dachfläche Fenster und Giebeln dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufbreite zugehörigen Dachfläche betragen.
- Vorkantenteile 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 Solarbalkone das OK Dach bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.
 - Fassaden**
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatte oder feinstukaturierte Putz-, Schotterputz-, unpolierte Naturstein-, Natur-schiefer-, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz-, Sichtbo-ten, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung mit unpoliertem, ungeschliffenem Natur- oder Naturstein herzustellen.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Far- ben zu verwenden, keine Vollfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

- 2. PROFILIEREN**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, so weit es nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen. Dies- selbsten Hecken oder Anpflanzungen einzufügen, wobei der Flächen- anteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplätze für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganlagen, abgemessene Fahrzeuge, Boote etc. sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Befestigung der Bodenverfestigung nur mit wasserundurchlässigen Mate- rialien wie z.B. strapazierfähiger Plaster, Rasengittersteinen, Schottersteinen herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorga- ben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoffcontainer in den Vorgärten sind bau- gestalterisch zu integrieren oder so abzuzeichnen, dass sie vom öffentli- chen Straßenraum aus nicht ersichtbar sind.

- 3. ENFRIEDUNGEN**
- Als Einfriedung sind max. 1,50 m hohe Holzläufe, abgepfanzte Draht- oder Stahlgitterläufe und lebende Hecken auch in Kombination 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 Sichtstein, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauer- werk) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- und Klet- terpflanzen zu begrünen.
- ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER
- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenemp- fänger als Satellitenantenne anzubringen.

- 4. ERDAUSCHUB**
- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bau- schutt ist gemäß § 27 Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzusetzen.
- REGENWASSER-RÜCKHALTUNG
- Für jedes Einzelhaus ist eine Regenwasserentwässerung unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten. Aus tropischen Grundstücken ist das gesamte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden. Hierbei sind die Maßgaben des § 17 der Trinkwasserverordnung zu beachten. Das Leitungssystem ist entsprechend der DIN 1989 auszuführen, so dass eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwassererzeugung erfolgt.
- Die Brauchwasserentschlüsse sind vor Mischbrauch zu schützen und mit einem Schutz vor Toilettenswasser zu versehen. Weiterhin ist vor überbau- nung der Regenwasseranlage eine Abnahme durch die Gemeindever- waltung herbeizuführen und vor dem Einbau der Regenwasseranlage zu prüfen. Für weitere Details und Informationen der Regenwasserinstal- lation nach dem aktuellen Stand der Technik stellt eine fachliche Beratung unter folgende Adresse zur Verfügung:
Stützmauerzentrum Regenwasserentwässerung
N. Winkler, Brauchwasserstr. 5
61899 Kellrod, Tel. 06054/27 50

- 5. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Die Zierpflanzen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für die Brauchwasser mind. 20 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³ pro 100 m² Grundfläche, jedoch mind. 3 m³ betragen. Der Nibbelstiel ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Im Randbereich kann das Ober- schichtenwasser der Zierpflanzen auch über eine Geländeplatte parallel zur Ortsrandengrünung versickert werden.
- Die Zierpflanzen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für die Brauchwasser mind. 20 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³ pro 100 m² Grundfläche, jedoch mind. 3 m³ betragen. Der Nibbelstiel ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Im Randbereich kann das Ober- schichtenwasser der Zierpflanzen auch über eine Geländeplatte parallel zur Ortsrandengrünung versickert werden.

- 6. RECHTSGRUNDLAGEN**
Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestim- mungen aufgestellt:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigungen vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz- gesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 19.08.1990 (GVL I S. 2995).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- ordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 322), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erneuerung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- land (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmattes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVL I S. 855), geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVL I S. 815).
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) vom 19.08.1990 (GVL I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVL I S. 145).
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVL I S. 815).
 - Landesgesetz zum Schutz der Kulturgüter (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.09.1974 (GVL I S. 400) i.d.F. vom 05.09.1996 (GVL I S. 352/370).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung durch Luftverun- reinigungen, Gerüche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bun- desimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 885), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).

- 7. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**
 - BODENFUNDLAGE**
- Vor- und bodenkundliche 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) HDGSchG).
 - ENERGIEVERSORGUNG**
- Das Baugelände wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
 - RATIONELLE ENERGIEVERWENDUNG**
- Empfohlen wird der Bau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Zur Vermeidung von Wärmeverlusten sollen Gebäude möglichst kompakt un- ter Verzicht auf betriebl. Vorsprünge, Verlässe, Giebel etc. errichtet werden.
 - FREIPLÄNZE**
- Zusammen mit den Baumaßnahmen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIPLÄNZEPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist.
- Nutzung und Pflege der begrünten Flächen soll naturnah erfolgen und der Einsatz von chemischen Mitteln vermieden werden.
 - ABFALLWIRTSCHAFT**
- Für das gesamte Baugelände wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzie- ren.

6. STARKREGENEREINISSE

- 6. STARKREGENEREINISSE**
- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanali- sation als Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenerereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen anfallendes Niederschlagswasser von den öffentlichen Abwasserkanälen nicht vollständig abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenebene in Form von Regenwasser auf den Grundstücken zurückbleibt.
- Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Auslegung der Keller- geschosse, der unter FOK EG liegenden Öffnungen für Fenster und Türen sowie der Gebäudengestaltung einschließlich der Regenabläufe zu be- achten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollen ebenfalls eine Verbindung zur Haus erhalten.

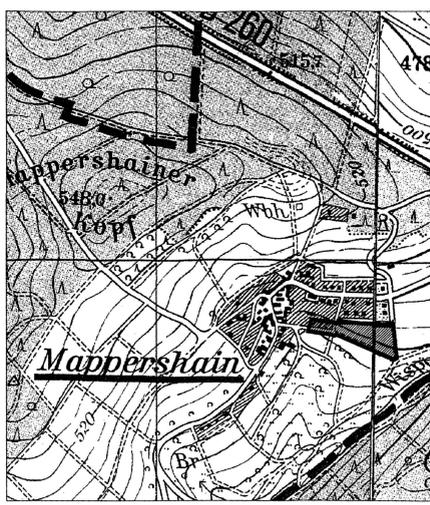
- 7. STELLPLÄTZE**
- Für das Baugelände ist die derzeit gültige Stellplatzsetzung der Gemeinde HEIDENROD zu beachten. Eine Abänderung der erforderlichen Stellplätze gemäß § 1 (4) der Stellplatzsetzung wird innerhalb des Geltungsberei- ches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.
- 8. ARTENEMPFEHLUNGEN**
Empfehlung von heimischen, standortgerechten Gehölzen:
(* = auch als geschnittene Einfriedungsecke geeignet)
 - GROSSKRONIGE LAUBBÄUME
 - Acer platanoides * - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus * - Bergahorn
 - Fagus sylvatica * - Buche
 - Fraxinus excelsior * - Gemeinliche Esche
 - Quercus robur * - Stieleiche
 - Tilia cordata * - Winterlinde
 - MITTELKRONIGE LAUBBÄUME
 - Acer campestre * - Feldahorn
 - Carpinus betulus * - Harlekuhne
 - Malus sylvestris * - Holzapfel
 - Prunus avium * - Vogelersche
 - Prunus pyramidalis * - Wilderose
 - Sorbus aucuparia * - Elsbere
 - SCHMAALKRONIGE LAUBBÄUME
 - Acer campestre 'Elegit' * - Hagef. Feldahorn
 - Acer platanoides 'Colorman' * - Säulen-Spitzahorn
 - Acer platanoides 'Queen' * - Säulen-Spitzahorn
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' * - Säulen-Harlekuhne
 - Crataegus laevigata * - Zwergdorn/Weißdorn
 - Prunus domestica * - Birne
 - Prunus communis 'Beauchampii' * - Säulen-Eberesche
 - OBSTBAUMHOCHSTÄMME
 - Baumw. Renette
 - Schönebock
 - Ordnung
 - Ordnung
 - Winteranbau
 - BIRNSORTEN
 - Bosc's Flaschenbirne
 - Conference
 - Gute Grace
 - Pastorbirne
 - KIRSCHSORTEN
 - Büttner's Rote Knappekirche
 - Große Schwarze Knappekirche
 - Hofkirche
 - Schneiders Späte Knappekirche
 - ZWETSCHGENSORTEN
 - Bühler Frühzwetsche
 - Hauszwetsche
 - STRÄUCHER
 - Buxus sempervirens * - Buchsbaum
 Cornus mas * - Kornelkirsche | Roter Hartriegel || Cornus sanguinea * - Roter Hartriegel | Hamamelis | Europäisches Pfaffenblütchen |
| Eucalyptus globulus * - Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare * - Gemeiner Liguster | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum * - Gemeinliche Heckenrosche | Schubertia | Heckenrose |
| Ribes cereum * - Himbeere | Salsola vermiculata * - Salzweiden | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra * - Schwarze Holunder | Taxus baccata * - Wolliger Schneeball | |
| Viburnum lantana * - Wolliger Schneeball | | |

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung von HEIDENROD hat am 27.10.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Auf- stellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. BÜRGERBETEILIGUNG**
Gem. § 9 (1) BauGB erfolgte am 13.12.2000 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach örtlicher Bekanntmachung.
- 3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.03.2001 bis 30.04.2001 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
- 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 09.02.2001 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.03.2001 bis einschließlich 30.04.2001 zu jedermanns Einsicht.
Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.01.01 alle eingegangenen Anregungen geprüft.
- 6. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 12.06.01 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.
- 7. AUSFERTIGUNG**
Ausgefertigt: 17. Juli 2001
HEIDENROD, den 17. Juli 2001

Gemeinde HEIDENROD
[Signaturen]
[Stempel]
17.07.01
[Signaturen]
[Stempel]

ÜBERSICHTSPLAN



HEIDENROD - MAPPERSHAIN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR. : 33.61
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR. : (CAD-) 2:00
	MASSTAB : 1 : 1000
	DATUM : 26.06.2001
	GRÖSSE : 84 x 60 cm
GP	BEARBEITER : MM/HM
PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL	ARCHITEKTUR - STÄDTETE - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GULDBAUEREI-STRASSE 15 61899 WIEBADEN TELEFON 0611/30 01 23