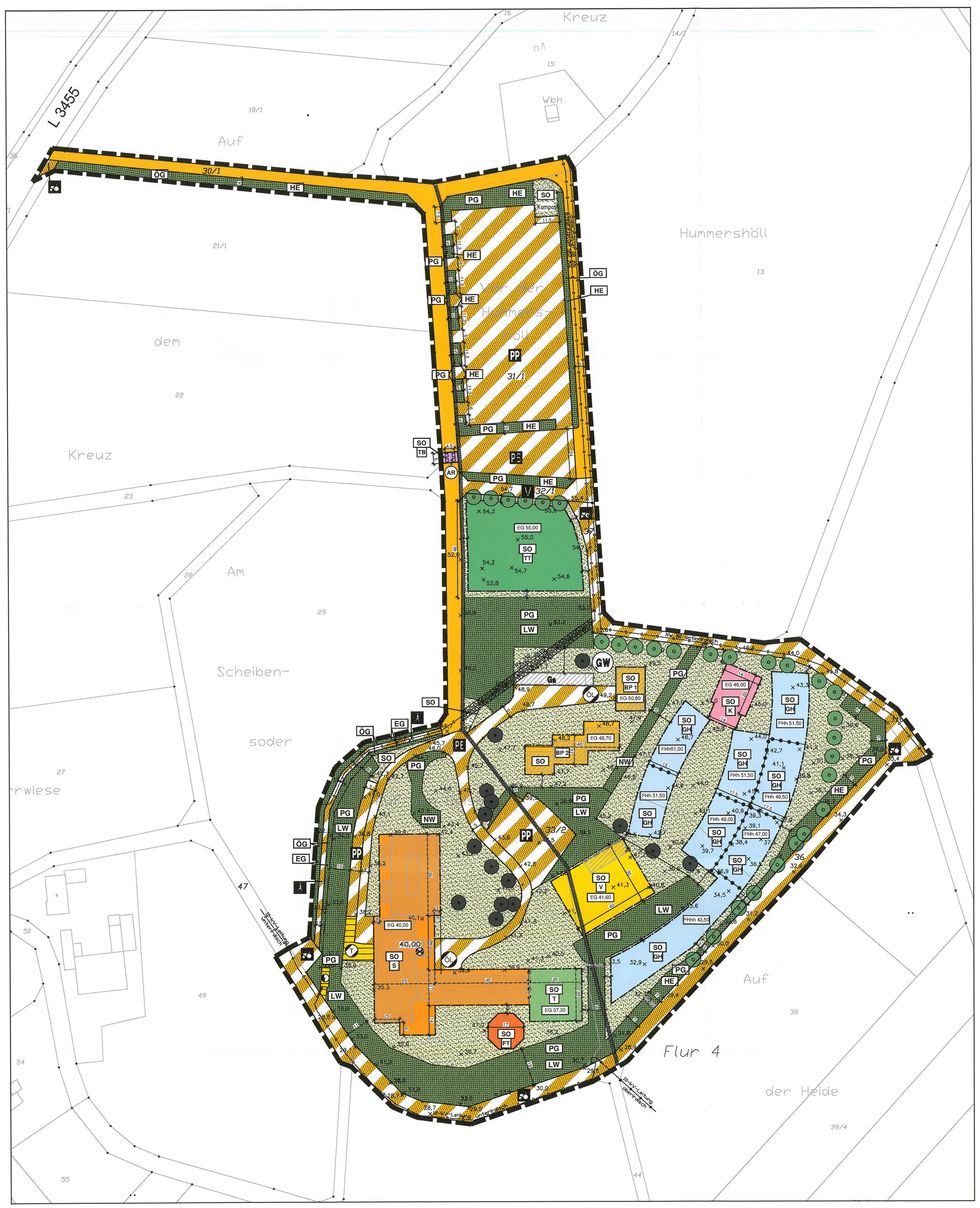
HEIDENROD-SPRINGEN

Bebauungsplan SONDERGEBIET BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM

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

SO	SO	SO	SO	SO
BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM
S	V	GH	BP 1	BP 2
GR 3.000 qm	GR 1.000 qm	GR 3.600 qm	GR 270 qm	GR 500 qm
III / a	I / o	III / a	II / o	II / o
FH = max. 10 m	FH = max. 10 m	siehe Planeinschrieb	FH = max. 8 m	FH = max. 8 m

SO	SO	SO	SO	SO
BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM	BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM
K	T	TT	FT	TB
GR 470 qm	GR 550 qm	GR 2.180 qm	GR 240 qm	GR 40 qm
I / o	II / a	I / o	I / o	--- / o
FH = max. 7 m	FH = max. 10 m	FH = max. 7 m	FH = max. 6 m	FHs = max. 9 m



LEGENDE

SO
BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM
GH
GR 3.400 qm
II / o
FH = max. 10 m

- SO SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
- S SEMINARKOMPLEX
- V VERSAMMLUNGSHALLE
- GH GÄSTEHÄUSER
- BP BETRIEBS-/PERSONALWOHNUNGEN
- K KIRCHE
- T TEMPEL
- TT TEMPEL MIT TURM UND KRYPTA
- FT FEUERTEMPEL
- TB TORBOGEN
- GR MAXIMAL ZULÄSSIGE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE (§ 16 BauNVO)
- II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1+2) BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) ÜBER FFOK EG
- FHs MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) ÜBER STRASSENNIVEAU

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET
  HINWEIS: FARBGEBUNG NUR BEISPIELHAFT
  Zur besseren Unterscheidung sind unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Sondergebietes abweichend von der Planzeichenverordnung farblich differenziert dargestellt.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- EG 50,80 — MAX. ZULÄSSIGE HÖHE DER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS (FFOK EG), BEZOGEN AUF HÖHENBEZUGSPUNKT (NUR BEISPIELHAFT)
- FHh 51,50 — MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS PLANEINSCHRIEB, BEZOGEN AUF HÖHENBEZUGSPUNKT (NUR BEISPIELHAFT)

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- WIRTSCHAFTSWEG
- FUSS-/RADWEG
- PE PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- PP PRIVATER PKW-PARKPLATZ
- PB PRIVATER BUSPARKPLATZ

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT, ÖFFENTLICH
- TANKSTELLE, PRIVAT
- ÖLTANK, PRIVAT, unterirdisch

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 + (6) BauGB)

- oberirdisch ART: 10-KV-LEITUNG
- unterirdisch ART: 10-KV-LEITUNG
- unterirdisch ART: HAUPTWASSERLEITUNG (NW 200, NW 150, NW 80)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - EG EXTENSIVGRÜNLAND
  - HE HECKE
- PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - HE HECKE
  - LW GEHÖLZZUG - LAUBWALDÄHNLICH
  - NW GEHÖLZZUG - NADELWALDÄHNLICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - GW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG, ZONE III

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  HIER:
  - AR ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
  - WR ZUGUNSTEN DER WASSERVERSORGUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - Ga GARAGEN
  - Kompost LAGERPLATZ FÜR KOMPOST
- HÖHENBEZUGSPUNKT OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS (FFOK EG) = 40,00 m (§ 9 (3) BauGB)
- 12,5 VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)
- 47,7 HÖHE BEZOGEN AUF HÖHENBEZUGSPUNKT (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5 – 7 + 9) BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Nach § 11 BauNVO wird das Baugebiet als SONSTIGES SONDERGEBIET mit der Zweckbestimmung SEMINARZENTRUM BHAKTI MARGA festgesetzt.

Für die Baufenster werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Betriebs-/Personalwohnungen – BP
  Zugelassen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie das Personal.
- Kirche – K
  Zugelassen sind Anlagen für kirchliche Zwecke.
- Gästehaus – GH
  Zugelassen sind Anlagen zur Beherbergung von Gästen.
- Seminarkomplex – S
  Zugelassen sind Versammlungs-, Tagungs- und Andachtsräume, Empfang, Gästezimmer, Kantine mit Küche sowie sondergebietsbezogener Einzelhandel.
- Versammlungshalle – V
  Zugelassen sind Anlagen für Versammlungen.
- Tempel – T
  Zugelassen ist ein Tempel.
- Feuertempel – FT
  Zugelassen ist ein Tempel mit Feuerstelle.
- Tempel mit Turm und Krypta – TT
  Zugelassen sind ein Tempel mit Turm und Krypta sowie sanitäre Anlagen und eine Garderobe.
- Torbogen – TB
  Zugelassen ist ein Torbogen.

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

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR" beziehen sich jeweils auf die Summe der von den Baugrenzen umfassten Flächen mit gleicher zugelassener Nutzung.
- Zur Berechnung der gemäß § 19 (4) Satz 2 zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist die Summe der in den Nutzungsschablonen festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR" maßgebend.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFOK EG). Diese Festsetzung gilt auch für Pult- und Zeltdächer, deren höchste Kante bzw. deren höchster Punkt als First gilt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „TB" auf das Straßenniveau (OK), gemessen im Zentrum des Baufensters. Ebenfalls ausgenommen sind die als Maximalwert festgesetzten Firsthöhen in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „GH", die sich auf den Höhenbezugspunkt = 40,00 m beziehen.

Es sind ausschließlich folgende Überschreitungen zulässig:

- Im Baufenster des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „TT" darf die in der Planurkunde festgesetzte zulässige Firsthöhe durch eine Kuppel über einer Grundfläche von max. 60 m² bis zu einer Firsthöhe von max. 14 m überschritten werden. Weiter ist eine Überschreitung durch einen Turm über einer Grundfläche von max. 60 m² bis zu einer Firsthöhe von max. 29 m zulässig.
- Im Baufenster des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „K" darf die in der Planurkunde festgesetzte zulässige Firsthöhe durch eine Kuppel über einer Grundfläche von max. 60 m² bis zu einer Firsthöhe von max. 14 m überschritten werden.
- Im Sonstigen Sondergebiet SEMINARZENTRUM BHAKTI MARGA sind Gästezimmer zur Unterbringung von insgesamt maximal 150 Übernachtungsgästen zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der FFOK EG ist der in der Planzeichnung im Baufenster S festgesetzte Höhenbezugspunkt = 40,00 m.

4. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „S" und „T" eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die zulässige Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „GH" eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Länge der Gebäude beträgt 35 m. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 15 m.

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

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können außer Anlagen nach § 14 BauNVO auch Nebenanlagen wie z.B. Schreine, Tempel, Kapellen, Lauben und Geräteschuppen bis jeweils maximal 25 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum errichtet werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen für den Gartenbau zugelassen, auch Keller zur Lagerung von Gartenbauerzeugnissen und Gewächshäuser. Die maximal zulässige Höhe von Gewächshäusern beträgt 3,00 m. Ausgenommen hiervon ist das Sondergebiet „Kompost", wo nur Nebenanlagen zur Lagerung von Kompost zulässig sind.
- Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie zu öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
  Ausgenommen hiervon ist das Sondergebiet „Kompost".

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon ist die bestehende, in der Planzeichnung festgesetzte 10-KV-Freileitung.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1) + § 135a BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:
  SONSTIGES SONDERGEBIET 100,0 %

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 Baugebiet zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „HE – Hecke" sind durch fachgerechte Pflege als dichte Hecke dauerhaft zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Kümmernde oder abgestorbene Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze in geeigneter Größe zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 2 m². Die Pflege der Heckensäume ist wie unter Grünflächen mit der Zweckbestimmung „EG – Extensivgrünland" festgesetzt zulässig.
- Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „LW – Gehölzzug - laubwaldähnlich" und „NW – Gehölzzug - nadelwaldähnlich" sind als waldähnliche Bestände dauerhaft zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Kümmernde oder abgestorbene Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze in geeigneter Größe zu ersetzen.
- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „EG – Extensivgrünland" ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.
- Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz" auf dem Flurstück 31/1 sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise zulässig.
- Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befestigungen nur mit einer maximalen Breite von 4,00 m und nur in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise zulässig.
- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise zulässig.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen:
  - Inanspruchnahme des Ökokontos Langschied II (Gemarkung Langschied, Flur 14, Flurstücke 1/1, 2/2, 2/3 tw., 2/4, 3), das einen Restbestand von 81.106 Biotopwertpunkten (Stand 10.10.2018) aufweist.
  - Vertragliche Regelung gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heidenrod i.V. mit dem „Kompensationskonzept" der Gemeinde Heidenrod, Stand 20. Juli 2018.

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

- 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, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter D. HINWEISE sind unter Ziffer 8 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Für je 6 Stellplätze ist ein standortgeeigneter, mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14/16 cm) in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens ca. 5,0 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen und gegen Überfahrung zu sichern.
- Die Dächer im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „GH" sind extensiv zu begrünen.

10. BINDUNGEN + ERHALT FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze durch heimische und standortgerechte Arten in angemessener Größe und in angemessener Mindestqualität zu ersetzen.
- Bäume sind während Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

11. MIT GEH-, FAHR- UND 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 Allgemeinheit belastet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1. Dächer (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Es sind Flach-, Pult-, Walm-, Zelt sowie Satteldächer zulässig. Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 %.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in gedeckten Farben sowie das Material Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden, glasierten und/oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen sind Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.
- Voltaikanlagen sind in die Fassadengestaltung und in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf dem Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdächer, auf denen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

1.2. Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Vollfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN (§ 81 (1) Nr. 4 + 5 HBO)

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, so weit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden gärtnerisch anzulegen sowie mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoffcontainer sowie Kompostanlagen sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

- Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken, auch in Kombination von bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zugelassen.
- Einfriedungsmauern zu öffentlichen Flächen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Abweichend von den Bestimmungen der HBO sind zwischen der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzzug – laubwaldähnlich" und den Öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" und „Fußweg" Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig
- Stützmauern sind aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk herzustellen und mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4. ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. STARKREGENEREIGNISSE

- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.

4. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

- Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten WASSERSCHUTZGEBIETES für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Springen (Verordnung vom 12.07.2002, StAnz. 34/2002, S. 3190). Die Zone III dient dem Schutz des Einzugsgebietes der Gewinnungsanlage vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen.
- In Zone III ist u. a. die Lagerung von organischen Düngern verboten, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden. Dies bedeutet für das Sondergebiet „Kompost" die Notwendigkeit einer Herstellung geeigneter technischer Bauwerke für eine ordnungsgemäße Lagerung.

5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG / HYDRANTEN

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 (2) Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und </= 1,2 muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

6. SICHERSTELLUNG DES ZWEITEN RETTUNGSWEGES

- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 min (5 min Ausrückzeit, 15 min Fahrzeit)) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.
- Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

7. ALTLASTEN (ANZEIGEPFLICHT NACH § 5 (1) LBodSchG)

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

8. VERKEHRSANBINDUNG

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises –Kreisbrandinspektor–, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

9. STELLPLÄTZE

- Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, ist für den Bebauungsplan die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde HEIDENROD zu beachten. Eine Ablösung der erforderlichen Stellplätze gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

10. FREIANLAGEN

- Nutzung und Pflege der begrünten Flächen soll naturnah erfolgen und der Einsatz von chemischen Mitteln vermieden werden.

11. ARTENEMPFEHLUNGEN

Empfehlung von heimischen, standortgerechten Gehölzen:
(* = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

MITTELKRONIGE LAUBBÄUME
- Acer campestre * - Feldahorn
- Carpinus betulus * - Hainbuche
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus pyraster - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere

SCHMALKRONIGE LAUBBÄUME
- Acer campestre 'Elsrijk' - Kegel-Feldahorn
- Acer plat. 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
- Acer plat. Emerald Queen' - Spitzahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
- Crataegus laevigata * - Zweigriffliger Weißdorn
- Prunus domestica - Zwetschge
- Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne
- Sorbus aucuparia 'Fastigiata' - Säulen-Eberesche

OBSTBAUM-HOCHSTÄMME
- 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
- Ilex aquifolium - Stechpalme
- Ligustrum vulgare * - Gemeiner Liguster
- Ligustrum vulg. 'Atrovirens'* - Immergrüner Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Heckenrose
- Rubus idaeus - Himbeere
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Taxus baccata * - Eibe
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

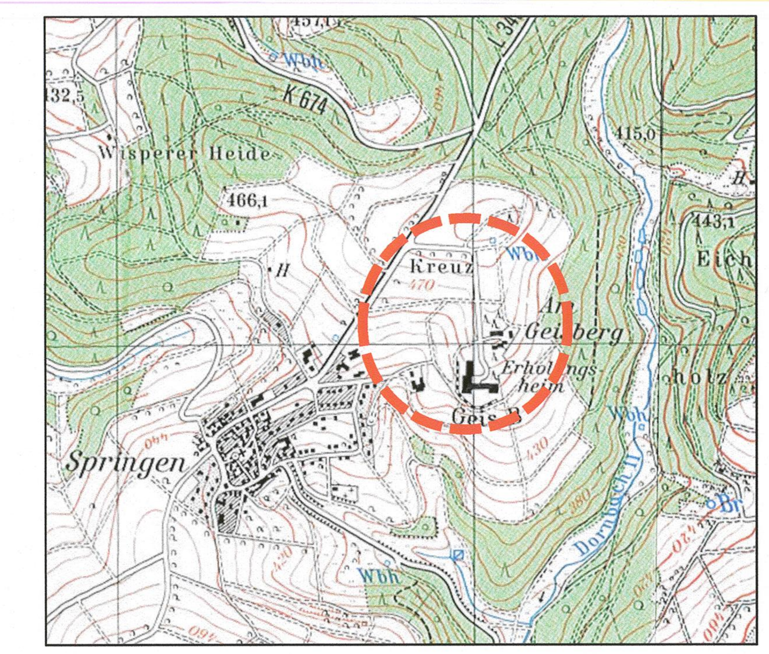
KLETTERPFLANZEN
- Clematis montana Rubens - Anemonenwaldrebe
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Hedera hibernica - Irländischer Efeu
- Kletterrosen - In Sorten
- Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
- Parthenocissus in Sorten - Wilder Wein, Jungfernrebe
- Polygonum aubertii - Vogelknöterich
- Wisteria sinensis - Blauregen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 184).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.03.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 17.12. 2015 (GVBl. I S. 607).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz; HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06 2015 (GVBl. S. 254).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 29.01.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.02.2016.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 23.03.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.02.2016.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.04.2016 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 31.05.2016 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .06.12.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 25.01.2018 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 06.10.2017 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2017 bis einschließlich 25.01.2018 zu jedermanns Einsicht.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB
Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD in ihrer Sitzung am 19.09.2018 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 19.09.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.
HEIDENROD, den 07.11.18
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Datum vom 12.03.2020 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
siehe Verfügung des RP vom 17.06.2020 (Anlage)

10. AUSFERTIGUNG
Ausgefertigt:
HEIDENROD, den 01.10.20
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.10.2020 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.
HEIDENROD, den 08.10.2020
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

Gemeinde Heidenrod – Rheingau-Taunus-Kreis

HEIDENROD-SPRINGEN

Bebauungsplan

SONDERGEBIET BHAKTI MARGA SEMINARZENTRUM

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR. :	33.88
	PLAN-NR. :	5
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	MASSSTAB :	1 : 1.000
	DATUM :	19.09.2018
	GRÖSSE :	1.120 x 850
GP	BEARBEITER :	AW

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER
STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05