

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL post@hendelundpartner.de  
INTERNET www.hendelundpartner.de

Planungsbüro Hendel+Partner, Gustav-Freytag-Straße 15, 65189 Wiesbaden

«Position»

«Firma»

«Adresse1»

«Adresse2»

«Postleitzahl» «Ort»

28.04.2021 (MF/MM)

## **GEMEINDE HEIDENROD Bebauungsplan AUF DER GEWANN II**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes AUF DER GEWANN II im Ortsteil Dick-schied am 06.01.2021 beschlossen.

Im Auftrag der Gemeinde Heidenrod beteiligen wir Sie hiermit als Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde gem. § 4 (1) BauGB an der Auf-stellung des Bebauungsplanes.

Ihnen wird Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen Ihrer Zuständigkeit bis zum **04.06.2021** mit Schreiben/E-Mail an das Planungsbüro Hendel+Partner, Städtebau- und Landschaftsarchitekten, Wiesbaden zur genannten Planung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Die Unterlagen sind für alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch über das Internetportal der Gemeinde Heidenrod einsehbar:

<https://www.heidenrod.de/laufende-verfahren/#1613985687788-3ae611a2-6795>

Sollten Sie die zugesandten Unterlagen nicht weiter benötigen, ist eine Rücksendung nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Fuhrländer

**Anlagen: Bebauungsplan-Vorentwurf einschl. Begründung  
AUF DER GEWANN II**

Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
Regierungspräsidium Darmstadt	Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	AZ V 31.2 Bitte per Email an: Bauleitplanung-toeb@rpd.a.hessen.de	Wilhelminenstr. 1-3	64283	Darmstadt
Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisausschuss	Fachbereich 3	Fachdienst 3.4 Bauaufsicht Bitte per Email an: Sabine.diehl@rheingau-taunus.de (+7 x analog)	Heimbacher Str. 7	65307	Bad Schwalbach
Amt für Bodenmanagement Limburg		Ländliche Bodenordnung	Berner Str. 11	65552	Limburg
Hessen Mobil	Straßen- und Verkehrsmanagement	Städtische Bodenordnung	Postfach 32 29	65022	Wiesbaden
Hessen Wasser	GmbH & Co. KG		Taunusstraße 100	64521	Groß-Gerau
Hessenforst	Forstamt Bad Schwalbach	Gartenfeldstraße 32		65307	Bad Schwalbach
Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, hessen ARCHAOLOGIE	Veterinärwesen und Verbraucherschutz	Schloß Hadamar	Gymnasiumstraße 4	65589	Hadamar
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Abtl. Archäol. und Paläontol. Denkmalpflege	Schloß Biebrich - Ostflügel	65203	Wiesbaden
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH)	Niederlassung West	Abt. Bau- und Kunstdenkmäler	Schloß Biebrich - Westflügel	65203	Wiesbaden
Hessisches Immobilienmanagement	Niederlassung Wiesbaden	Abraham-Lincoln-Str. 16-18		65189	Wiesbaden
Finanzamt des Rheingau-Taunus-Kreises		Abraham-Lincoln-Str. 30-42		65189	Wiesbaden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Verwaltungsaufgaben		Postfach 11 65	65301	Bad Schwalbach
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz	und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3 TÖB	Fontanestraße 4	40470	Düsseldorf
Eisenbahnbundesamt	Standort Frankfurt	Untermainkai 23 - 25	Fontainengraben 200	53123	Bonn
Bundesanstalt für Arbeit		Arbeitsamt Wiesbaden	Klarenthaler Str. 34	60329	Frankfurt
Polizeipräsidium Westhessen	Polizeidirektion Rheingau-Taunus		Postfach 11 12	65197	Wiesbaden
Syna GmbH				65307	Bad Schwalbach
EnergieRegion Taunus	Goldener Grund GmbH & Co. KG		Wiesbadener Str. 39-41	65510	Idstein
Wasserbeschaffungsverband		Rheingau-Taunus	Obertorstraße 10	65520	Bad Camberg
Westnetz GmbH	DRW-S-LK-TM	Florianstraße 15-21	Platter Straße 158	65193	Wiesbaden
				44139	Dortmund

Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
PleDoc		Postfach 12 02 55		45312	Essen
Deutsche Telekom	Netzproduktion GmbH	TI NL Mitte, PTI 12 Bitte per Email an: Pti12- bauleitplanung@telekom.de	Münsterplatz 2 Bitte nur per Email an: Pti12- bauleitplanung@telekom.de	55116	Mainz
Unity media Hessen	GmbH & Co. KG		Postfach 10 20 28	34020	Kassel
Fraport AG				60547	Frankfurt a.M.
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH AG	Ndlg Frankfurt	Camberger Straße 10		60327	Frankfurt/Main
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH		Am DFS-Campus 10		63225	Langen
Deutsche Post CSG GmbH	Construction Management Regionalbereich Frankfurt	Baseler Str. 27		60329	Franfurt a. Main
Zweckverband Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH	Naturpark Rhein-Taunus	Veitenmühlweg 5		65510	Idstein
Rheingau-Taunus-Verkehrsgemeinschaft		Alte Bleiche 5		65719	Hofheim
Industrie- und Handelskammer		z.Hd. Herrn Gruber	Erich-Käster-Str. 3	65232	Taunusstein
Kreishandwerkerschaft Wiesbaden		Wilhelmstraße 24 -26		65183	Wiesbaden
Staatlich Technische Überwachung Hessen		WI-Rheingau-Taunus	Postfach 37 68	65027	Wiesbaden
Deutscher Wetterdienst		Am Römerhof 15		60486	Frankfurt a.M.
Landeswohlfahrtsverband Hessen		Ständeplatz 6-10	Frankfurter Str. 135	63067	Offenbach
Hessischer Rundfunk		Bertramsstr. 8		34117	Kassel
Bischöfliches Ordinariat		Dezernat Finanzen in Hessen		60320	Frankfurt
Landesverband der Evangelische Kirche	jüdischen Gemeinden in Hessen - Nassau	Paulusplatz 1	Roßmarkt 4	65549	Limburg
Schutzgemeinschaft Naturschutzbund	Deutscher Wald (SDW)	Hessen e. V.	Hebelstraße 5	60381	Frankfurt a.M.
BUND für Umwelt und	Deutschland (NABU)	Landesverb. Hessen e.V.	Rathausstraße 56	64285	Darmstadt
BUND für Umwelt und	Naturschutz Deutschland	Landesverb. Hessen e.V.	Friedenstr 26	65203	Wiesbaden
Botanische Vereinigung	Naturschutz OV Heidenrod für Naturschutz in Hessen (BNVH) e.V.	z.H. Frau Wiegand	Geleitstraße 14	35578	Wetzlar
		c/o Dr. Jörg Weise	Mühlstraße 26	60599	Frankfurt
			Schiffenberger Weg 14	65321	Heidenrod
				35435	Wettenberg

Position	Firma	Adresse1	Adresse2	Postleitzahl	Ort
Landesjagdverband	Hessen e.V.		Am Römerkastell 9	61231	Bad Nauheim
Jagdgenossenschaft	Dickschied		Espenschieder Weg 6	65321	Heidenrod
Verband Hessischer	Sportfischer e.V. (VHSF)	Bitte nur per Email an: vhfnat@hessenfischer.net	Rheinstraße 36	65185	Wiesbaden
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und	Naturschutz e.V. (HGON)		Lindenstraße 5	61209	Echzell
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGW)		Landesverb. Hessen e.V.	Erbismühler Weg 25	61267	Weilrod
Deutsche Bahn Netz AG	Ndlg Mitte - Immobilienmanagement	Pfarrer-Perabo-Platz bitte per Email an: Baurechtmitte@deutschebahn.com	Bitte nur per Email an: Baurechtmitte@deutschebahn.com	60326	Frankfurt/Main
Magistrat der	Stadt Taunusstein	Postfach 15 52		65223	Taunusstein
Magistrat der	Kreisstadt Bad Schwalbach	Postfach		65301	Bad Schwalbach
Stadtverwaltung	Eitville	Rathaus		65343	Eitville/Rhein
Stadtverwaltung	Lorch	Am Markt 5		65391	Lorch
Stadtverwaltung	Oestrich-Winkel	Postfach 12 05 Bitte nur per Email an: ruth.schreiner@oestrich-winkel.de		65368	Oestrich-Winkel
Gemeindevorstand der	Gemeinde Aarbergen	Rathaus	Scheidertalstr. 1	65326	Aarbergen
Gemeindevorstand der	Gemeinde Hohenstein	Rathaus		65329	Hohenstein
Verbandsgemeinde	Katzenelnbogen	Burgstraße 1		56368	Katzenelnbogen
Verbandsgemeindevorstand	Nastätten	Bahnhofstraße 1		56355	Nastätten
Gemeindevorstand der	Gemeinde Schlangenbad	Rheingauer Straße 23 Bitte nur per Email an: be- teiligung@schlangenbad.de		65388	Schlangenbad
Gemeindevorstand der	Gemeinde Heidenrod	Frauenbeauftragte Frau Becker	Rathausstraße 9	65321	Heidenrod- Laufenselden
Ortsbeirat Dickschied			Rathausstraße 9	65321	Heidenrod- Laufenselden
Herr	Michael Borhauer		Gartenfeldstraße 20	65307	Bad Schwalbach

# HEIDENROD – DICKSCHIED

## **Bebauungsplan AUF DER GEWANN II**

---

- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**

VORENTWURF  
Stand: 20.04.2021

**PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER**

**STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**



GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
65189 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE .....	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	5
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010 .....	5
1.2.2 Flächennutzungsplan .....	6
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	6
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....	7
1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN .....	8
1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ .....	9
1.7 ERSCHLIEÖUNG .....	9
1.7.1 Verkehr .....	9
1.7.2 Versorgung .....	9
1.7.3 Entsorgung .....	9
1.8 BODENORDNUNG .....	9
<b>2. UMWELTBERICHT (IN ARBEIT) .....</b>	<b>10</b>
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN .....	10
<b>3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1.1. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO .....	10
1.2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 3 & 4 + § 18 (1) BAUNVO .....	10
1.1. DÄCHER (§ 91 (1) NR. 1 HBO) .....	12
1.2. FASSADEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO) .....	12
<b>4. PLANGRUNDLAGEN</b>	
4.1 BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN	M. 1 : 1.000
4.2 BESTANDSPLAN (in Arbeit)	M. 1 : 1.000

## 5. ANLAGEN

- 5.1 Holger Hellwig: Gemeinde Heidenrod, BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen am Rhein, (in Arbeit).

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, das touristische Angebot im Ortsteil Dickschied weiterzuentwickeln. Hierzu soll am südlichen Ortsrand, nahe des Dorfgemeinschaftshauses und nahe dem Fußballplatz eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung der Wanderer der Premiumwanderwege „Wisper Trails“ errichtet werden.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

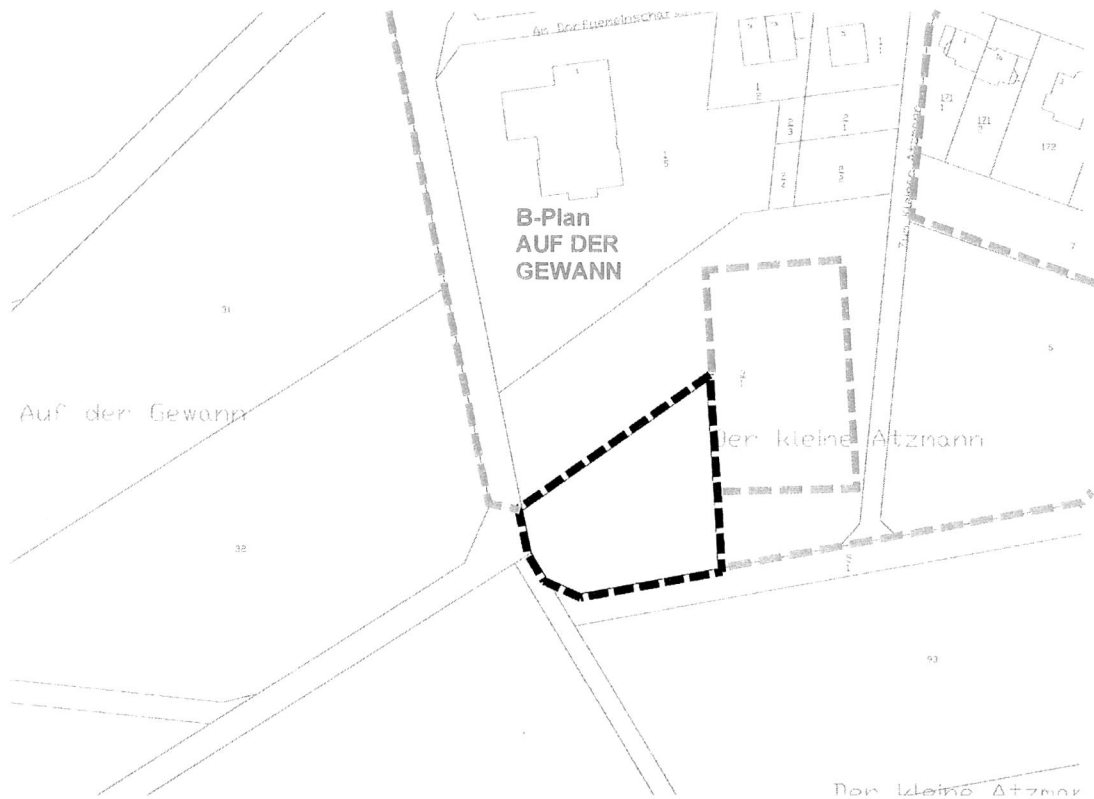
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Dickschied, Flur 2

Flurstück Nr.: 3/1 tw.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.735 m<sup>2</sup>. Es liegt oberhalb eines Hanges auf einer Kuppe und das Gelände fällt in Richtung Süden und Westen sowie in Richtung Norden ab.

Der räumliche Geltungsbereich schließt sich im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan AUF DER GEWANN an.

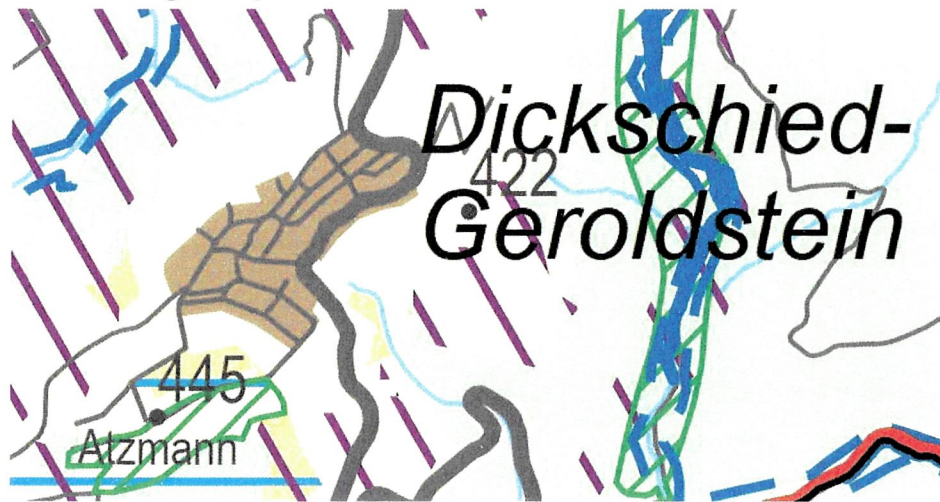


*Geltungsbereich (schwarz) mit Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (grau) (ohne Maßstab)*



## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



*Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Dickschied (ohne Maßstab).*

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT DICKSCHIED keine besondere Funktion zugewiesen.

Vom OT DICKSCHIED gelangt man über die Landesstraße L 3035 nach Norden in Richtung Nastätten und Bäderstraße (Bundesstraße B 260) nach Süden in Richtung Bad Schwalbach, Taunusstein und Eltville.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann.

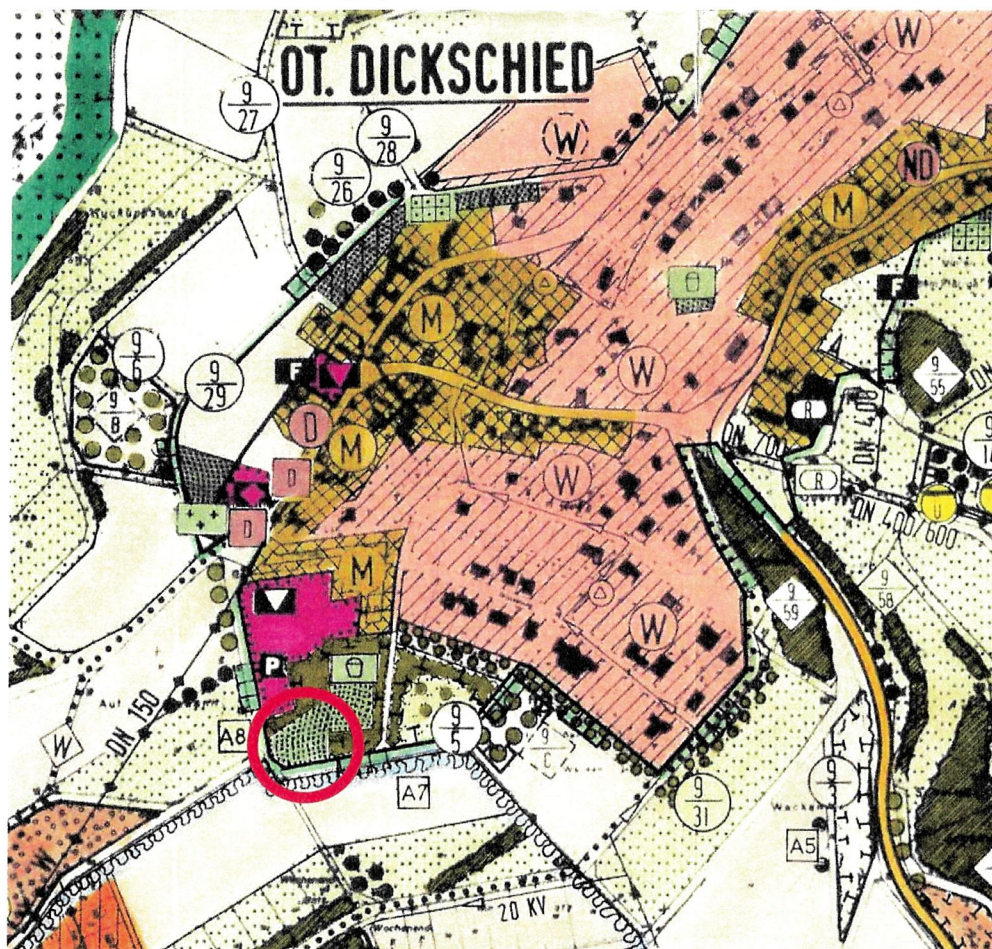
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", dargestellt.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

*„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“*

Da das Planungsvorhaben unter den Punkt der Freizeitnutzung fällt und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Dickschied (ohne Maßstab).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ dar. Im Osten schließt sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer „Hecke / Feldgehölz – Bestand“ an, im Süden „Acker“ sowie ein „Landschaftsschutzgebiet“ und eine „Wasserschutzzone“. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich „Dauergrünland“.

Auf Grund der flächenmäßig nur sehr geringen Nutzungsänderung durch die Bebauungsplanaufstellung sowie durch die geringe Raumbedeutsamkeit und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert, sondern erst im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst.

### 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Dickschied. Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: Dorfgemeinschaftshaus und Einfamilienhausbebauung sowie die Alte Wehrkirche
- im Osten: Direkt im Anschluss der Bolzplatz, dahinter ein Wirtschaftsweg & Weideflächen

- im Süden: Unmittelbar angrenzend ein Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Bis auf wenige Gehölzstrukturen weist die Fläche keine weiteren Bepflanzungen oder Bebauungen auf.



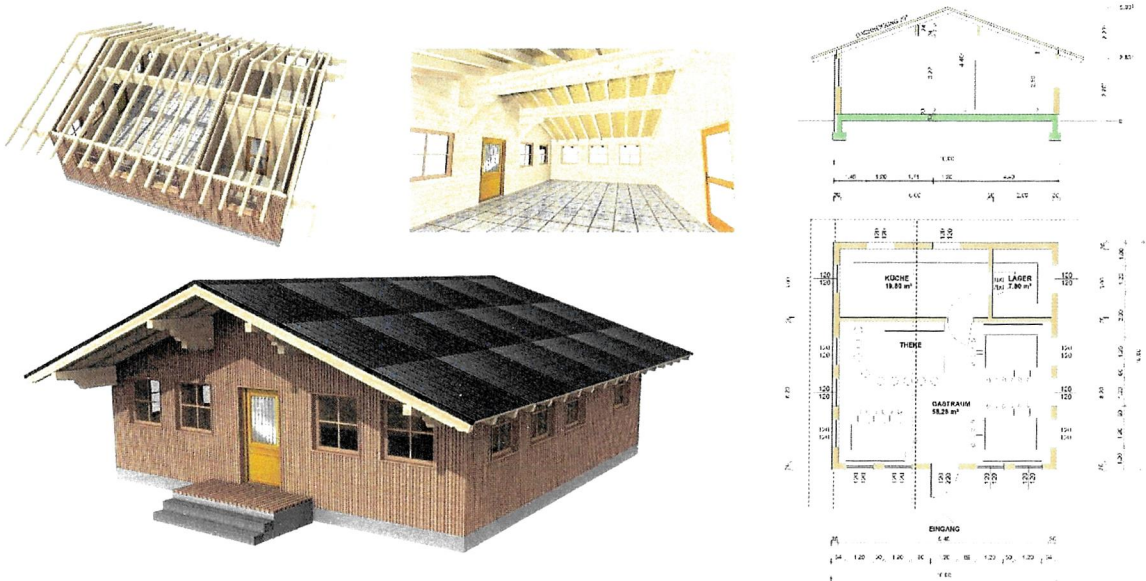
Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab).

#### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsaufstellung ist die Errichtung einer Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf den „Wisper Trails“. Bis auf die Ergänzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Sicherung der bereits bestehenden Parkplatznutzung sind keine weiteren Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen. Die angrenzenden Nutzungen (Fußball-Spielfeld, Baumbestand, Glas-Container / Grünschnitt-Platz etc.) sind nicht von der Planung betroffen. Eine bauliche Umnutzung der umliegenden Flächen wie bspw. das Spielfeld ist durch Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

## 1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines 10 x 10 m messenden Blockhauses sowie eine angeschlossene Terrasse mit derselben Größe. Das Gebäude bietet Platz für einen Gästeraum mit mehreren Tischen, für eine Küche sowie für einen Lagerraum.



*Mögliche Bauweise und Ausgestaltung der projektierten Hütte (ohne Maßstab)*

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschossezahlen, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Für die geplante Hütte wird ein entsprechendes Baufenster im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt, da hier – gerade in Bezug auf die Aussicht ins Wispertal – der optimale Standort für die Hütte ausgemacht wurde. Die maximale Dimensionierung der Hütte (10 x 10 m) sowie der Außenbereichsfläche (100 m<sup>2</sup>) wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform orientieren sich an der ortstypischen Bauweise. Zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen sowie zur Begrünung des Gebiets wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 3 Meter breite Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung festgesetzt.

Die bestehende Parkplatznutzung wird mit einer entsprechenden Fläche für Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

## 1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Sondergebiete, die der Erholung dienen	1.480 m <sup>2</sup>	85,4 %
Öffentliche Grünfläche	254 m <sup>2</sup>	14,6 %
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>1.734 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 1.7 ERSCHLIEßUNG

### 1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Am Atzmann“, welche über den „Espenschieder Weg“ und der Straße „Zum Wispertal“ von der Landstraße L 3035 erreichbar ist. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft zudem ein Wirtschaftsweg. Die bestehenden Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Stellplätze befinden sich am nahen Dorfgemeinschaftshaus.

### 1.7.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen mittels Anschlusses an das Dorfgemeinschaftshaus im Espenschieder Weg. Die hierzu notwendigen Leitungen werden als Erdkabel verlegt.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Bei Baumpflanzungen werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen eingehalten bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt.

### 1.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen mittels Anschlusses an das Dorfgemeinschaftshaus im Espenschieder Weg.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, die zu erwartende Mehrbelastung durch den Betrieb der Hütte ist unwesentlich. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Anfallende Abfälle können über die öffentliche Müllabfuhr entsorgt werden, die die angrenzende Straße schon jetzt zwecks der Müllentsorgung innerhalb des Wochenendhaus-Gebiets „Am Atzmann“ durchfährt.

## 1.8 BODENORDNUNG

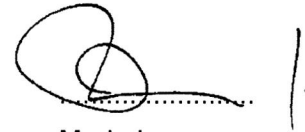
Da alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gemeindebesitz sind, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

## 2. UMWELTBERICHT (IN ARBEIT)

### 2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN + ZIELE

Wiesbaden, den 19.04.2021



Merkel

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

#### SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (SO) § 11 BauNVO

- Im SO sind gemäß § 10 (1-2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:  
Eine dem Wandertourismus dienende Versorgungshütte mit gastronomischen Angeboten sowie einem Bereich für Außengastronomie.

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1. Zulässige Grundfläche

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Innerhalb des Sondergebiets ist innerhalb des festgesetzten Baufensters die Errichtung eines Gebäudes zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche „GR“ gemäß § 19 (2) BauNVO wird auf **100 m<sup>2</sup>** begrenzt.

#### 1.2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 & 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf **1 Vollgeschoss** begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen „GH“ wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf **7,50 m** begrenzt.

## 2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB + § 18 (1) BauNVO

- Bezugspunkt für die Höhenlage ist das natürliche Gelände. Bei der Überbauung einer Fläche mit unterschiedlichen Höhen gilt als Bezugspunkt der höchste überbaute Punkt.

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

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.
- Ferner zulässig ist die Errichtung einer der Außengastronomie dienenden Terrasse mit einer maximalen Grundfläche „GR“ von **100 m<sup>2</sup>** innerhalb des festgesetzten Baufensters. Diese ist als nicht vollversiegelt, also wasserdurchlässig, anzulegen. Dies gilt ebenso für Zuwegungen. Außerdem zulässig sind der Versorgungshütte sowie dem Wandertourismus dienende Stellplätze, die unversiegelt anzulegen sind.

## 4. FÜHRUNG VON VERSORGENGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Die festgesetzten ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß XXXXXX zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Osten ist eine Unterbrechung von 5 Metern Breite zum Erhalt der Zufahrt auf den Sportplatz zulässig.

## 6. FLÄCHEN + MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Noch zu bearbeiten

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

- Noch zu ergänzen
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
in flächigen Pflanzungen auch Heister,  
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
  - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
  - STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte 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.

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**

#### **1. Bebauung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

##### **1.1. DÄCHER (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetzte Pultdach.
- Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

##### **1.2. FASSADEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Für die Gestaltung der Fassaden des Gebäudes sind nur Holzverkleidungen sowie untergeordnet glatter oder feinstrukturierter Verputz zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

#### **2. FREIFLÄCHEN (§ 91 (1) NR. 4 + 5 HBO)**

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

## **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 Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### **2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.



### 3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
  - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWW – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

### 4. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

### 5. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

### 6. ATTLASTEN

- 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. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

## 7. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

## 8. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.
- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe o. ä.) zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und dem Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

## 9. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

### GROßKRONIGE BÄUME

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 aucuparia	- Eberesche

### KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche

Sorbus aucuparia 'Fastigiata'

- Säulen-Eberesche

#### OBSTBÄUME

##### APFELSORTEN

Baumanns Renette

Bohnapfel

Oldenburger

Ontarioapfel

Winterrambour

##### KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger

Schneiders Späte Knorpelkirsche

##### BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne

Gute Graue

Pastorenbirne

##### ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge

Hauszwetschge

#### STRÄUCHER

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘

Lonicera xylosteum

Prunus mahaleb

Prunus spinosa

Ribes alpinum ‚Schmidt‘

Rosa canina

Rosa majalis

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum opulus

- Kornelkirsche

- Roter Hartriegel

- Haselnuss

- Europäisches Pfaffenhütchen

- Gemeiner Liguster

- Immergrüner Liguster

- Gewöhnliche Heckenkirsche

- Weichselkirsche

- Schlehe

- Alpenjohannisbeere

- Heckenrose

- Zimtrose

- Weinrose

- Schwarzer Holunder

- Eibe

- Wasserschneeball

#### KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten

Hedera helix

Hedera hibernica

Kletterrosen

Lonicera caprifolium

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspedata

Polygonum aubertii

Rubus henryi

Wisteria sinensis

- Waldrebe

- Gemeiner Efeu

- Irländischer Efeu

- In Sorten

- Jelängerjelierber

- Wilder Wein

- Jungferrebe

- Schlingknöterich

- Kletterbrombeere

- Blauregen

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).
- 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 VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465, 3505).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1342).
- 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 Art. 103 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- 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 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.03.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 19.06.2019 (GVBl. I S. 160).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291).
- 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 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

# HEIDENROD - DICKSCHIED

## Bebauungsplan AUF DER GEWANN 2



### LEGENDE

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BauNVO)**

**BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)**

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)**

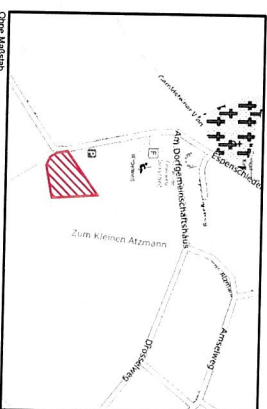
**VERMÄßUNG IN METERN (MAßANGABE NUR BEISPIELHAFT)**

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

**VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)**

**FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)**

### ÜBERSICHTSPLAN



### HINWEIS

DE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ZUR ENSPARUNG VON KOPFZEITEN UND ZUR VEREINFACHUNG DER PLANARBEITUNG DER ANWENDERN NICHT AN DEN BEZUGSWEISEN ANGELEGT. SPÄTESTENS BEI DER BEWILLIGUNG DER SATZUNG WERDEN DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN FEST MIT DER PLANLICHEN VERBÄNDEN UND UM DIE VERFAHRENSKEMME BRÜCKT.

DATUM	ÄNDERUNG	BEREITER



### HEIDENROD - DICKSCHIED

#### BEBAUUNGSPLAN AUF DER GEWANN 2

PROJEKTNR.	33.21
PLANNR.	4
MASSSTAB	1:1.000
DATUM	26.03.2021
GRÖSSE	DIN A3
BEARBEITER	SU

**PLANUNGSBEREICH**  
STADTBAU- UND LANSCHAFTSPLANUNGSBEREICH HEIDENROD - DICKSCHIED  
HEIDENROD - DICKSCHIED  
TUTUM 081130 01 22