GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL

Bebauungsplan SONDERGEBIET VER- UND ENTSORGUNG AM GALGEN

5. ÄNDERUNG

S01	S01a–c	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	S10	S11	S12	S0	S0
VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	VER- + ENTSORGUNG	WEA 1	WEA 2
GR 2.420 qm	GR 5.000 qm	GR 5.435 qm	GR 1.840 qm	GR 3.210 qm	GR 6.590 qm	GR 0 qm	GR 31.985 qm	GR 3.000 qm	GR 560 qm	GR 710 qm	GR 755 qm	GR 2.330 qm	— —	— —
— — o	— — o	— —	— —	— — o	— —	— —	— —	— —	FD o	— —	— —	— —	— —	— —
H=max. 512,5 m ü.NN	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb	—	—	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb	—	—	—	H=max. Spleinschrieb	H=max. Spleinschrieb
HBMFA=max. 528 m ü.NN														
HGSH=max. 518 m ü.NN														

SO SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
ZWECKBESTIMMUNG: VER– UND ENTSORGUNG
WEA: WINDENERGIEANLAGE
GR MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE GR (§ 16 BauNVO)
o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
H MAX. ZULÄSSIGE HÖHE (IN METER)
HBMFA MAX. ZULÄSSIGE HÖHE AUSSCHLIESSLICH FÜR BIOMASSEFEUERUNGSANLAGE (IN METER ÜBER NN)
HGSH MAX. ZULÄSSIGE HÖHE AUSSCHLIESSLICH FÜR GRÜNSCHNITTHALLE (IN METER ÜBER NN)
EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

LEGENDE

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:

P2 PRIVATE ERSCHLIESSUNG

VG PRIVATES VERKEHRSGRÜN

EIN– BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (EINFAHRTSBEREICH= (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL–ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

ABWASSER

ELEKTRIZITÄT

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

—o—— unterirdisch, Art: GAS–HOCHDRUCKLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRT–SCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

R REGENRÜCKHALTE– UND VERSICKERUNGSANLAGEN

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

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

A1 SUKZESSION

A2 STRAUCHHECKE MIT EINGESTREUTEN BÄUMEN

A3 AUFFORSTUNG NATURNAHER LAUBMISCHWALD

A4 EXTENSIVE WIESE

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

o ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMAL–SCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)

L KERNZONE DES UNESCO–WELTKULTURERBES LIMES

HINWEIS: DER GESAMTE SONSTIGE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN DER PUFFERZONE DES UNESCO–WELKULTUERBES LIMES

N PUFFERZONE UND WEITERES UMFELD DES HOCHGERICHTS (GALGEN)

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GA–RAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)

GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GESAMTEN BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT–EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

70 VERMASSUNG IN METERN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Nach § 11 BauNVO werden die Baugebiete SO 1 - SO 9 als SONSTIGES SONDER–GEBIET mit der Zweckbestimmung VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, AB–WASSERBESEITIGUNG und ABLAGERUNGEN festgesetzt.

1.1 Im Sondergebiet SO 1a sind zugelassen:

- Geschäfts–, Büro–, Sozial– und Verwaltungsgebäude
- Wohnung für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

1.2 Im Sondergebiet SO 1b sind zugelassen:

- eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Wage
- Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen.

1.3 Im Sondergebiet SO 1c sind zugelassen:

- Einzelmasten/Gittermast (z.B. für Ablage)
- Verkauf von Schlotgut
- Stellflächen für Container.

1.4 In den Sondergebieten SO 2, SO 3 + SO 4 sind zugelassen:

- Abstellhallen, Werkstätten und Pflegehallen für Fahrzeuge, Maschinen und Container
- Lärmschutz– und Windfangwände
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in Hallen
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von nicht überwachungsbedürftigen bzw. nicht ausgehärteten Abfällen und Stoffen auf befestigten Flächen im Freien
- Geschäfts–, Büro–, Sozial–, Verwaltungs– und Lagergebäude
- Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen und Container.

1.5 Im Sondergebiet SO 5 sind zulässig:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Container.
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potentiell wassergefährdend noch potentiell überwachungsbedürftig sind
- Zufahrten, Kranstell– und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

1.6 In den Sondergebieten SO 7 + SO 8 sind zugelassen:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Container.
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die weder potentiell wassergefährdend noch potentiell überwachungsbedürftig sind
- Zufahrten, Kranstell– und Lagerplätze für Windenergieanlagen.

1.7 Im Sondergebiet SO 9 sind zu den im SO 7 zugelassenen Nutzungen außerdem zugelassen:

- Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW.
- Anlage und Betrieb einer Biomasseverbrennungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 20 MW.

1.8 Im Sondergebiet SO 9 sind zugelassen:

- das Aufbauen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen.

1.9 Im Sondergebiet SO 9 sind zugelassen:

- Lagerung von Materialien in den Gebäuden
- Stellfläche für Maschinen und Geräte in den Gebäuden
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in den Gebäuden.

1.10 In den Sondergebieten SO 1 - SO 9 sind außerdem zulässig:

- Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

1.11 Im Sondergebiet SO 10 ist zugelassen:

- die Anlage von Stellflächen für keine Gasomaten.

1.12 Im Sondergebiet SO 11 ist zugelassen:

- die Lagerung von Holzstämmen.

1.13 Im Sondergebiet SO 12 ist zugelassen:

- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Container

1.14 In den Sondergebieten WEA 1 + WEA 2 sind zugelassen

- Windenergieanlagen einschließlich deren Fundamente.

1.15 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht zugelassen

- Wohnungen mit der Ausnahme der im SO 1a zulässigen Betriebswohnung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAU–KÖRPER § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V. MIT § 16, 18 + 19 BAUNVO

Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN.

Mit Ausnahme der festgesetzten Höhen für Windenergieanlagen dürfen die festgesetzten Höhen lediglich durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen sowie durch auf dem Dach aufgestellte Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe von Photovoltaikanlagen im **SO 9** liegt bei 521 m ü. NN.

Sofern in einem Sondergebiet die Lagerung von Containern bzw. Materialboxen festgesetzt wurde, bezieht deren max. zulässige Stapelhöhe 6,00 m über vorhandenem Gelände.

Die zulässige maximale Lagerhöhe/Schüttguthöhe beträgt in den Sondergebieten **SO 7 und SO 8** die durch Planeinschrieb festgesetzte „maximal zulässige Höhe (in Meter)". Im Sondergebiet **SO 9** maximal 6,00 m über vorhandenem Gelände.

Auf der in der Planzeichnung mit „Z" gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten bis zu einer Höhe von 505,50 m ü. NN über anstehendem Gelände zulässig, sofern die Aufschüttung naturnah ausgeformt und standortgerecht begrünt wird.

Auf der mit „Z" gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten von Wällen mit Höhen bis zu einer Höhe von 510,00 m ü. NN zulässig, sofern diese naturnah ausgeformt und standortgerecht begrünt werden.

Der Zeitraum zur Herstellung der flächigen Auffüllung darf 2 Jahre nicht überschreiten. Die Herstellung der Aufschüttungen darf nur innerhalb der durch die zugeordneten Flächen erfolgt sein. Erfolgt die Auffüllung in Abschnitten, ist gilt der festgesetzte Herstellungszeitraum für den jeweiligen Abschnitt.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden verwendet werden.

Im Rahmen von Geländemodellierungen und Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 oder flacher auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen auf der mit „X" gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen, wo jeweiligen Böschungen mit einer Neigung von 1 : 3 oder flacher ausgebildet werden müssen.

Lärmschutzanlagen und Wallbarge dürfen die jeweils zulässigen Höhen in den Sondergebieten nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR" beziehen sich jeweils unabhängig von jeweiligen Baugrundstücks auf die von den Baugrenzen umfassten Flächen.

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 3** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 175,00 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 3** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 70,00 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 4** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 158,00 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 4 SO 7** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 120,00 m betragen.

4. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB

Innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet **SO 1a** dürfen insgesamt max. 3 Wohnungen errichtet werden.

5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTS–STELLPLÄTZE wird den Sondergebieten **SO 1 – SO 12** zugeordnet.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8a (1) SATZ 4 BNatSchG I.V. m. § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgesehenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Grün– und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen einschließlich der externen Ausgleichsflächen / Ökokontomaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den jeweiligen Bauflächen als Sammelzugeordnetnahme gemäß § 9 (1) a BauGB wie folgt zugeordnet:

SONDERGEBIETE SO 5 – SO 12, SONDERGEBIETE WEA 1 + WEA 2: 100,0 %

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

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern. Er ist nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen. Bei den Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.915, Blatt 3, zu beachten.

Befestigte Flächen in den Sondergebieten **SO 5, SO 11** und **SO 12** sind mit versickerungsfähigen Belag herzustellen.

Die als **A 1** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Rückbau der befestigten Flächen und fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und zu überlassen.

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sind nur zwischen den 01. September und dem 28. Februar zulässig.

Die mit **A 2** festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als dichte Hecken bzw. Feldgehölze mit eingestreuten Bäumen zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz/2,25 m². Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittel–großkronigen Bäumen beträgt maximal 2 %.

Die als **A 3** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Laubmischwald mit Waldrandstruktur zu entwickeln. Von der Privaten Erschließungsstraße zum Sondergebiet SO 4 sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.

Die als **A 4** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Mit Ausnahme der Flächen für die erforderlichen Fundamente zum Aufstellen der Windenergieanlagen sind die Flächen innerhalb des Sondergebietes SO 9 durch fachgerechte Pflege als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % des Sondergebietes sind von einer Überstellung von Modulen freizuhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf mindestens 70 % der Gesamtflächen für die Wasserwirtschaft – Regenrückhalte– und Versickerungsanlagen – ist entsprechend der Festsetzung zu **A 4** extensive Wiesenflächen anzulegen, zu entwickeln, zulässig ist auch eine Bepflanzung gemäß Festsetzung zu **A 2**.

Die dezentrale Versickerung von nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist generell zulässig.

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

Die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auf den zugeordneten Flächen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind großkronige Arten zu verwenden.

Von den in Plan festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig.

Die Dachflächen im **SO 9** sind extensiv zu begrünen.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

EINZELBÄUME: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm

LAUBBÄUME: in fächrigen Pflanzungen auch:
Heister, 3 x v., Höhe 250 - 300 cm

OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, Stammumfang 7 cm

AUFFORSTUNG: leichte Heister, 1 x v., 80 - 100 cm

STRÄUCHER: 2 x v., Höhe 60 - 100 cm

- Auf der Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privates Verkehrsgrün ist extensive Wiese entsprechend der textlichen Festsetzung zu A 4 zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen.

Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Das Baumdurchmesser Baumstandorte und unterirdische Ver– und Entsorgungsanlagen der Fernmeldegesellschaft für Straßen– und Verkehrswesen, Ausgabe 1999, ist zu beachten

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN–WIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungs–Beurteilungspegel (FBSP) zulässig:

Tag	Nacht
74 dB(A)	59 dB(A)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein kontinuierlicher Geruchsstrom von insgesamt maximal 72 MGE/s zulässig.

Aus dem gesamten Geltungsbereich ist das Schmutzwasser und potentiell verschmutztes Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation und damit der Kläranlage Kemel zuzuführen.

Folgende Maximalwerte zur astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer an Wohn– und Bürogebäuden außerhalb des Sondergebietes SO 1 sind einzuhalten:

- 30 Stunden pro Kalendertag: Wird eine Abschaltautomatik eingesetzt, welche meteorologische Parameter berücksichtigt (z. B.: Intensität des Sonnenlichts), liegt der Richtwert bei 8 Stunden im Jahr.
- 30 Minuten pro Kalendertag: Bei Überschreitung dieses Richtwertes an mindestens drei Tagen ist durch geeignete Maßnahmen die Beginnzeit der täglichen Beschattungsdauer auf 30 Minuten zu gewährleisten.

Die Nachweise zur astronomisch maximalen Beschattung, Hinweise zur Ermittlung und Bewertung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen".

Die erlaubte verkehrliche Annahme und Abgabe ist auf sonntemags 6.00 Uhr bis 13.00 Uhr und samstags 6.00 Uhr bis 12.00 Uhr begrenzt.

Eine Löschwassermenge von 300 m³ ist auf dem Grundstück vorzuhalten sowie ein ebenso dimensioniertes Löschwasserrückhaltevolumen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 5 Absatz 1 Satz 4 HBO Zufahrten oder Durchfahrten so zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Absatz 1 HBO in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Ausatz 4 und 5 herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB I. V. MIT § 07 HBO

1. BEBAUUNG (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

- Für die Dacheindeckung sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind auf den Dächer zulässig.

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Vollfarbtöne.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

1.3. Windenergieanlagen

- Bei der Errichtung der Windenergieanlagen sind einheitliche Bauweisen, Materialien und Farben zu verwenden.
- Es sind ausschließlich Rundmaste zulässig.

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

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

3. WERBEANLAGEN (§ 81 (1) NR. 3 HBO)

- Werbeanlagen an den Baukörpern 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 übersteigen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs– oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der Schlafenden/Ruhenden Nachtruhe zu minimieren.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Mansfächern oder oberhalb der Traufkante ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

Von und frühgeschichtlichen Funde sind nach § 17 DSchPflG unverzüglich zu melden dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde. Bis zum Beginn der Fortsetzung der Ausgrabungen sind alle Funde und in gleicher Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

Hinweise auf Bodendenkmäler gem stellen Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

Das Baugebiet wird hoch– und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt.

3. STRASSENBELEUCHTUNG

Sofern nutzungsbedingt möglich, sind alle Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung Natriumdampf–Hochdruck (Vaba NAVE TO WE bzw. 50 WE Standard) oder Natriumdampf Niederdrucklampen (NA/SOX 35 WE) zu installieren, da sie die Nachtfauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

4. FREIANLAGEN

Zusammen mit den erforderlichen Unterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREI–FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen der Bebauungsplanes prüfbhig erkennbar ist.

Nutzung und Pflege der begrünten Flächen soll naturnah erfolgen. Auf den Einsatz von Pestiziden soll gänzlich verzichtet werden.

5. BODENSCHUTZ

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W-41 I Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

6. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Baumaßnahmen anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

7. WASSERSCHUTZGEBIETE

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564 vom 21.02.1990) zu beachten.

8. ABSTÄNDE

Bei offener, abweichender oder nicht angegebener Bauweise sind für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 11 (1) Satz 2 HBO, von denen Wirkungen wie von anderen Gebäuden ausgehen, Mindestabstände einzuhalten.

9. VERTRAGLICHE REGELUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes gedeckt werden kann, ist eine vertragliche Regelung zur Zuordnung von Ökokontomaßnahmen oder externen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen dem Rheingau–Taunus–Kreis, dem Forstamt Bad Schwalbach und der Gemeinde Heidenrod geregelt.

10. KOORDINATEN DER SONDERGEBIETE SO WEA 1 UND SO WEA 2

Die Koordinaten (Gauß Krüger) der Mittelpunkte der Sondergebiete Windenergieanlagen sind:

WEA 1RW: 3.431.340 HW: 5.558.030
WEA 2RW: 3.431.569 HW: 5.558.910

11. FARBGESTALTUNG + NACHTKENNZEICHNUNG DER WEA

Farbgestaltung und Nachtkennzeichnung der Windenergieanlagen werden im Genehmigungsverfahren nach BImSchG verbindlich festgelegt.

12. ANZEIGE DER BAUTÄTIGKEIT

Ab einer Bauhöhe von über 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind 4 Wochen vor Baubeginn und Rückbau beim Luftwaffenamt Abt/FBerbWe, Dez.a, 51140 Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr, Dez. II 4, 60437 Frankfurt am Main, unter Angabe der o.a. Registriernungsnummer alle möglichen Daten wie Art des Hindernisses, Standort (Koordinaten), Gesamthöhe über NN und über Grund, Gesamthöhe über NN, ggf. Art der Kennzeichnung und Datum der geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen.

13. ARTENEMPFEHLUNGEN

Mit *) gekennzeichnete Arten eignen sich auch für geschnittene Einfriedungshecken.

FORSTSCHONGE LAUBBÄUME

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 torminalis	- Elsbeere

KLEIN–SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel–Feldahorn
Acer platt. 'Columnare'	- Säulen–Spitzahorn
Acer platt. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen–Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN	KIRSCHSORTEN
Baumanns Renette	Bühlmers Rote Knorpelkirsche
Bohnapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Oldenburger	Hedelfinger
Ontariopfel	Schwedens Späte Knorpelkirsche
Winterrambour	
BIRNENSORTEN	ZWETSCHGENSORTEN
Bosc's Flaschenbirne	Bühler Frühzwetschge
Conference	Hauszwetschge
Gute Graue	
Pastorenbirne	

STRÄUCHER

Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. 'Atrovirens *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Pugier–Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Taxus baccata *)	- Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- in Sorten
Lonicera caprifolium	- Jeilängeeibe
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tric. Veitchii	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2