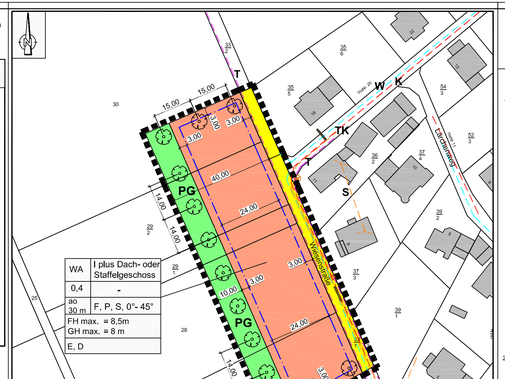
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Gemeinde Heidenrod: Gemarkung Kemel: Flur 6; Flurstücke 39/11 tlw.
Maßstab: 1 : 2000

Teilgeltungsbereich 2



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	I plus Dach- oder Staffelgeschoss
0,4	-
ao 30 m	F, P, S, 0°- 45°
FH max. = 8,5m	
GH max. = 8 m	

E, D

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Grenze der Einzelanlagen (Bebauungsgrenze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied
Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
für das Gebiet "Wiesenstraße West"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO					zulässige Nutzungen Nutzungseinschränkungen
	§ 16		§ 20		§ 21	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017	Grundflächenzahl	Geschosszahl	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Wohneinheiten	Bauweise § 22 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO	
WA	0,4	-	als Dach- oder Staffelgeschoss			Zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise können ausnahmsweise zugelassen werden
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO						Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bs. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
						Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Beauchlässerien, Maschinenfachwerkstätten, Schlachtereien, Zimmereien, KFZ-Handelsbetriebe, Lackierereien und Stellplätzen.

2. Höhen der baulichen Anlagen § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO:

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Firsthöhe FH max = 8,5 m

maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit flach geneigter Flachdächer (bis 20 °) GH max = 8 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen.
Als maximal zulässige Firsthöhe FH und Gesamthöhe GH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Dachaufbauten und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt: 0 m
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsstraße (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsstraße maßgebend.
Die Höhenlagerung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehörteilen unterpondierter Dimension.

3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB (Fl.1 nr. § 22 BauNVO)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in abwechselnd offener Bauweise (ao) bis zu einer Gesamtausdehnung von max. 30 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung sind ebenfalls Gebäude, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Bauweise, aufeinander abgestimmte Häuser verstanden, Doppelhäuser, wenn ohne die Häuser als ein Haus, sind aber trotzdem zwei unabhängig organisierte Einheiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche:
a. Stützmauern, Gartentreppen, Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
b. Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
c. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
d. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind insgesamt und auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Garagenne Stellplätze sind unzulässig.

6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 23 b, 25, 25 a und b BauGB.

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überseitten Grundstücksfläche

a. Für die bebauten Teile der Grundstücksfläche ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
b. Es sind ausschließlich Dachziegel oder Dachpappen zulässig.
c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, versickerungsfähigen Pflasterarten oder Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Bisiert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Verkehrssicherheit dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung) anzulegen.
b. Schotter- und Kieselflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vegetation auskommen oder Unterpunktbäumen gegenüber, sind unzulässig.
c. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.

6.3 Es ist fl. Planzanstellung eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Wohnumgebungsgrünfläche/Grünzug" festgesetzt.

a. Zulässig sind Gartenanschlagen, wie z. B. Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, Gewächshäuser oder die Gestaltung Lagerungen, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden. Ebenfalls ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Beauchlässerien, Maschinenfachwerkstätten, Schlachtereien, Zimmereien, KFZ-Handelsbetriebe, Lackierereien und Stellplätzen.

6.3.2 Bei fl. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestpflanzabstand zu Nachbarstücksflächen (Fl.1 nr. 4 m) ist einzuhalten.

6.3.3 Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.

6.3.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a. An neu entstehenden Einzelgrößaufen sind je 2 geeignete Nistkästen für Hausspertling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie jeweils 1 Fledermauskasten in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nistkästen an Bäumen angebracht werden.
b. Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Bartenwanderung für Tiere verhindert wird. Z.B. durch Herstellung eines ausreichenden Fluraboland von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite in Abständen von max. 5 m.
c. Als Vergrauungen sind entsprechende Gitter mit einem Außenfreiraumgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Finsterverpackung, Wärmegitter etc.).
d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
e. Zum Erhalt der Vitalität der Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

6.6 Immissionsschutz

a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
b. Hinsichtlich Art und Typ der Lüftungsäulen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Leuchtpulsen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden. UV absorbierende Leuchtstabröhrchen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Baudorn

1.1 Dächer

a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer (F, P, S) sowie hiervon abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
b. Es sind ausschließlich Dachziegel oder Dachpappen zulässig.
c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, versickerungsfähigen Pflasterarten oder Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Bisiert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Verkehrssicherheit dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

1.2 Fassaden

a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflektionsmindernden, geripptem, gerifftelitem oder matterem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.
c. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

1.3 Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich darf nur für Art oder erbrachte Leistungen geworben werden, ihre max. Größe wird auf 0,2 m² begrenzt.
b. Fest/ewende Fahnen, Werbeballons, dynamische Werbeanlagen, sowie Licht/Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Verringerung von Oberschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen allseitiges und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird der Regenwasserzustrung wie folgt festgelegt:

Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
1. Vorzugsweise sollen Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen (Rigolen o.ä.) versickert werden.
2. Es werden private Regenwassersysteme optional festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwassersysteme müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei unterirdischer Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
Bei Erd- und Kellergeschossgrundstücken ist das Überlauf der Zisternen über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optional zulässige Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild keine Trinkwasser zu kennzeichnen.
Es sind empfohlen: Es sollen mindestens die optimalen Zisternen von fdg.zu
Bei Wohngebäuden mit Grundfläche bis 200 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen beträgt mindestens jedoch 3,0 m³.
Die ortsungemäße Handhabung der anfallenden Oberflächenwasser ist im Rahmen der Bauanträge darzustellen und nachzuweisen.
In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Notwendigkeit zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG und die Beachtung der technischen Regelwerke bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen verwiesen.

D. Weitere Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

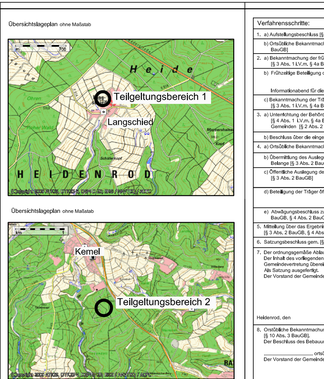
Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Insensprochnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach §16 BNatSchG, Nacr.
Nutzungsaufgabe von Wald, vorrangig als Artenhilfsmaßnahme zur Förderung eines Kolonieverbundes der Bechsteinfledermaus; Kemel; Wald-Abt. 308 C1

Gemeinde Heidenrod: Gemarkung Kemel: Flur 6; Flurstück 39/11 tlw.
AZ.: FD 8L22-101181-2019-fh; Anerkennungsbescheid vom 20. Juli 2020

Zugeordnet wird:
Teilgeltungsbereich 1: 19.837 Biotopwertpunkte

Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersichtsplan ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: FI. 13 Flurnummer
z. B.: 27/1 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

WA	I, plus Dach- oder Staffelgeschoss	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse §§ 16, 17 und 20 BauNVO
0,4	-	Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO	Geschossflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
ao 30 m	F, P, S, 0°- 45°	Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO (ao=abwechselnd offen)	Dachform, Dachneigung
FH max. = 8,5 m		Höchstgrenze der Firsthöhe: maximal zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und flach geneigte Flachdächer	
GH max. = 8 m		§ 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO	
E, D		Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO (V.i.m. § 22 BauNVO)	

Verkehrsfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

PG Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB). Nur: Wohngebietsgrün / Grünzug

Anpflanzen von standortheimischen Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Leitung Telekom
TK unterirdische Leitung TK-Leermr PE-HD 50x4,6
S unterirdische Leitung Strom
K unterirdische Leitung Kanal
W unterirdische Leitung Wasser

Straßenbeleuchtung

Flächendispositon (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 5.415 m²
Bauliche WA	= 3.605 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.442 m²
Freifläche	= 2.163 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 721 m² Freifläche mis. 1.442 m²	
Verkehrsfläche	= 590 m²
Private Grünfläche	= 1.220 m²

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 – 25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Einbrgrnäle, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Wiesbaden, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in Bartenwanderung für Tiere zu gestalten. Z.B. durch Herstellung eines ausreichenden Fluraboland von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite in Abständen von max. 5 m.
c. Als Vergrauungen sind entsprechende Gitter mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Finsterverpackung, Wärmegitter etc.).
d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
e. Zum Erhalt der Vitalität der Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

6.6 Immissionsschutz

a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
b. Hinsichtlich Art und Typ der Lüftungsäulen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Leuchtpulsen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden. UV absorbierende Leuchtstabröhrchen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

4. Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauaushöhung, Gewässer und Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Mutterboden soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Oberboden ist in Mieten bis zu einer Höhe von 2 m zwischenzulagern und zu begrünen. Die Boden-Mieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial stärker zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterrückt unkonstruktive Bodenbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise mit der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die grundsätzliche Verwendung von Bodenaushub und (Bodenbrüchen) sind ebnfalls einzuhalten.
Die Baugrundstücke sind gem. § 7 Bundesbodenschutzgesetz LV, mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung zu Rechnung zu tragen.
Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauschaffende
Boden – damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hobbiebauer
Bodenschutz beim Bauen
Zur Emissionsminderung und Sicherung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine bodenbrüchfähige Beratung in Anspruch genommen werden. Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen Dock- und Verhinderung von Bodenverdichtung zu treffen. Formularte Mindestmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Schmierstoffe in den Boden gelangen. Bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen, Baufahrzeuge und Maschinen sind in erheblichen Zeiten sowie für Betankungsvorgänge mit Auffangwannen zu versehen und zu betreiben.
Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangbehälter zu lagern.
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Bauarbeitsfrzeugbrücken auf befestigten Bereichen verfahren und abgestellt werden. Die Bodenverdichtung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist möglich Baustraßen und Baustellenzufahrten bzw. Lagerflächen gestalt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend bauldich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Bei Nässe sind Bodenbearbeitungen sollen nach ergänzen Niedrnschläge vorgenommen werden.
Nötige Wegweisung ist mit Zuordnung von Polizei und Straßenbaubehörden, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gem. StVO durchführen.
Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustellenverkehrsnutzplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten erfolgen:
- Bodenschonende Bodenbearbeitung und Wiederbrauchbarkeit.
- Bauberufsfrfäßfbrennmäßig für Baustraßen, Baustellenplatz, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich: Einbringung von Tatsäußlichen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser Bodn Auszuhe.
- Herstellung von Baustraßen etc, durch unbeschädigte Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Bauabschlüsse.
Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

5. Energieeinsparung/Lüftungsiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Pultdachausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Gebäude sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie (ZonnÜg, Eine Anordnung wird empfohlen. Die Vorkehrungen nach Süden optimiert die Nutzung der Einstrahlung.
Im Rahmen der lufttyginischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionssistemen

Falls die vertrieblich festgesetzten Regenwassersistemen der Gewerbe von Bauschwaden dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN/gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Erneässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. Entwäme

Die Nutzung der Entwäme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Seien Einleitung ist bereits vorhanden, so ist eine Erweiterung, gutachtlicht Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und die Kreisverwaltung Rheingau-Taunus-Kreis abhängig, die bei Bedarf bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das zuständige Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Kampfmittel

Sollte sich während der Bauarbeiten ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
BauGB) & E.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl.I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Baunutzungsverordnung und Allgemeinverfügung
(BauNVO) vom 02. Juli 1990 (BGBl.I S. 1054), zuletzt geändert am 19.Juni2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl.I S. 1328)
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl.I S. 502), zuletzt geändert am 25. February 2021 durch Artikel 7 BGBl.I S. 306
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2007 (BGBl.I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. December 2020 durch Artikel 2a (BGBl. I S. 2544)
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in Bauleitplanverfahren verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11.12. 2019, Staz. 52/2015, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 1 (BGBl.I S. 306)
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021, Fetzun durch Artikel1 (BGBl. I S. 306)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 10. Juni 2020 durch Artikel 3 (BGBl.I S. 1408).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl.I S. 1274), zuletzt geändert am 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 9. December 2020 durch Artikel 2 Absatz 15 (BGBl.I S. 2873)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) - Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit
(Planungsvereinheitlichungsgesetz – PlanVereinh) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl.I S. 1041), zuletzt geändert am 16. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Januar 2017 (BGBl.I S. 78)
Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 26.5.2014 L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 30.12.2014 L 370 S. 94)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Verkehrsmittelunterstellverordnung – 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl.I S. 2334)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaVO) in der Fassung der Auslegung vom 17. November 2014; GVBl.I 2014, 286) zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. December 2020
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl.I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) vom 22.06.2021, S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des (Planzeichnung Verordnung - PlanzV) vom 15. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (**BGBl.** I Nr. 35 vom 22.06.2021 S. 1802) wurde
Verordnung über die Darstellung von Planungsgebieten und die Ausarbeitung Planen von Örtlichkeiten, deren Handlarbarkeit und die Festsetzung von Einzelanlagen (GVBl.I Nr. 35 vom 31.02.2019, S. 19)
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 21.05.2001 S.6.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12, S. 459 ff), letzte Änderung am 20.12.2019 (BGBl.I 2019 Nr. 52 S. 2934)

Übersichtsplan ohne Maßstab

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2020
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §§ 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2020
2. a) Bekanntmachung der Öffentlichkeit Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 Satz 1, 2, 4a BauGB	09.09.2020
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 V.i.m. § 4a BauGB	14.09.2020 bis 16.10.2020
Informationsbrief für die Bürgerschaft	30.09.2020
c) Bekanntmachung der Trägerr öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 S.1,V.i.m. § 4a BauGB	28.04.2021 bis 01.06.2021
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	16.07.2021
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Trägerr öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 BauGB	07.06.2021
c) Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes § 3 Abs. 2 BauGB	17.06.2021 bis 16.07.2021
d) Beteiligung der Trägerr öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	07.06.2021 bis 09.10.2021
e) Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB	
5. Mitteilung Zwei Grate die Ergebnisse der Prüfung von vorgebrachten Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB	
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens und der Satzung, insbesondere die Beachtung der Verfahrensvorschriften und der Bestandsgrenzen stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Ab Zustandsgrenzen Ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod	

Heidenrod, den

Volker Diefenbach
«Eingenieaktor»

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB.
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am

ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod

Heidenrod, den

Volker Diefenbach
«Eingenieaktor»

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Manfred Schlüter
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Bauleitplanung
Parkstraße 1, 65396 Walluf
Tel.: 06123 - 70 38 06 / Fax: 06123 - 70 38 07 / Mobil: 0170 - 9 21 39 34 / E-Mail: info@schluenter-fw.de

Planungsträger:
Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 1
65321 Heidenrod

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan
für das Gebiet "Wiesenstraße West"
Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langsch