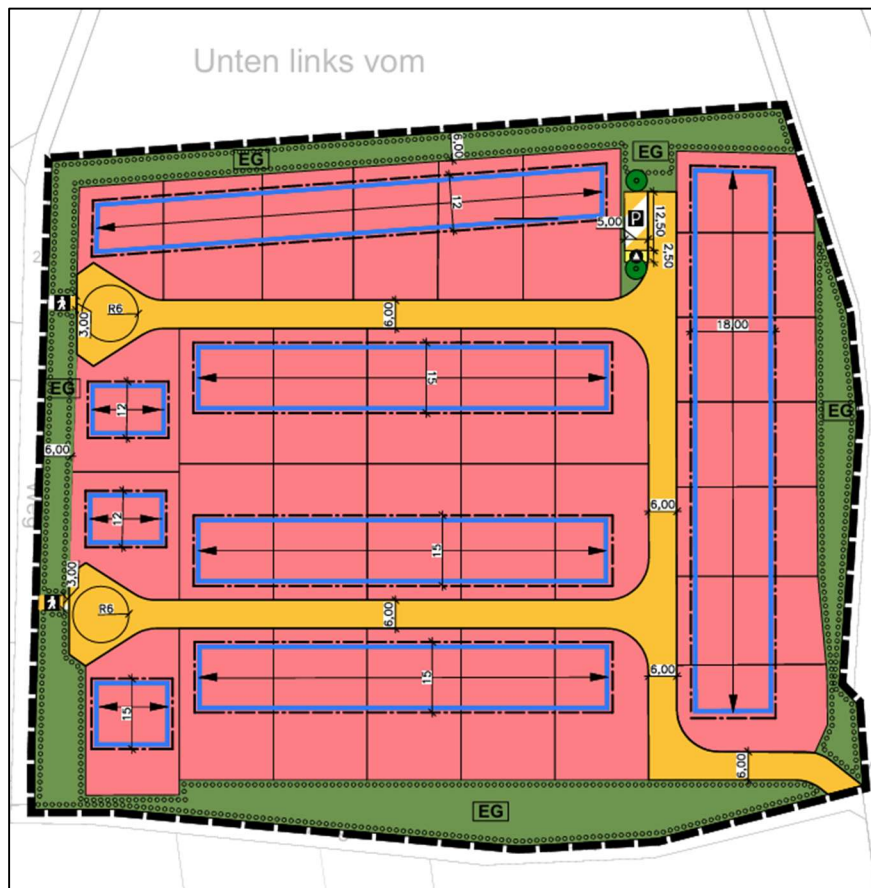


Gemeinde Heidenrod

OT Laufenselden



Bebauungsplan „Ackerbacher Weg“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Bestandteil des Bebauungsplanes

Projekt-Nr.: 33.03
Stand: 07.05.2026



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 7 und 9) BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

Im WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im WA sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO

- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 150 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

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

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Bebauung beträgt 10,00 m, gemessen im Mittelpunkt des Gebäudes.

2.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenlage von baulichen Anlagen ist die jeweils dem Grundstück zugeordnete Erschließungsstraße auf Höhe der mittleren Gebäudeachse.

2.4 BAUWEISE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V. MIT § 22 BAUNVO

- Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- Im gesamten Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers maßgebend. Nebenbaukörper, in Form von Garagen, Überdachungen, Carports und Gartenhütten, dürfen in ihrer Gebäudeachse höchstens 25 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Maßgebend sind die Gebäudeaußenmaße.

3. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 6,00 m zulässig.

4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

- Auf privaten und öffentlichen Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" sind Befestigungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise durchgeführt werden. Die verbleibenden Randstreifen sind als Wegsaum / Blühstreifen zu entwickeln und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Die FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN mit der Zweckbestimmung **Eingrünung (EG)** festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist als Gehölzhecke zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
 - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
 - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
 - Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 2 %.
 - Die nachbarrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind als gehölzfreie, ausdauernde Ruderalflur zu entwickeln und zu erhalten. Sie sind im Abstand von 2 Jahren ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet sind nur außerhalb der Brutzeit von September bis März zulässig. Alternativ kann eine eigene Baufeldfreigabe durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe) erfolgen.

- Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens eine fachgerechte Nisthilfe für solitäre Wildbienen (Insektenhotel) dauerhaft anzubringen oder aufzustellen.
 - **Ausführung:** Die Nisthilfe muss einen Mindest-Brutraum von 20 cm x 30 cm aufweisen und aus natürlichen, unbehandelten Materialien (z. B. Hartholz mit Bohrlöchern, Schilfhalme, Strangfalzziegel) bestehen.
 - **Standort:** Die Standorte sind vorzugsweise an sonnigen, wind- und regen- geschützten Stellen (Süd- bis Südost-Ausrichtung) vorzusehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Funktionsverlust zu ersetzen.
- Die fachliche Überwachung und Ausführung der vorgesehenen artenschutzrechtli- chen Maßnahmen ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Geländebe- gehung zu benennen und der UNB schriftlich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der UNB ein Abschlussbericht der Umweltbaubegleitung vorzulegen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN

§ 9 (1) NR. 25A BAUGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der bau- lichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwi- ckeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubar- ten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, bei- spielhaft aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

LAUBBÄUME	• Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME	• Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
- Die Baugrundstücke sind auf mindestens 55 % der Fläche dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Auf diesen Flächen sind be- festigte, Schotter-/Stein oder Folienflächen zur Gartengestaltung nicht zulässig.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkro- niger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grund- stücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Ab- stand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Von den in der Planurkunde festgesetzten Pflanzstandorten ist eine Abweichung von max. 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitun- gen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewi- chen werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der bau- lichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwi- ckeln und dauerhaft zu erhalten.

- Für Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen wird eine Baumscheibengröße von mindestens 6 m² oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite festgesetzt.
- Zur Eingrünung des Ortsrandes ist entlang des Übergangs zur freien Landschaft eine mindestens 5 m breite Gehölzpflanzung zuzüglich eines 1 m breiten Saumstreifens anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

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

- Sämtliche Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°) von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen sind vollflächig extensiv zu begrünen.
- Die Dachbegrünung muss den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für einschichtige Extensiv Begrünungen entsprechen. Als Vegetationstragschicht ist ein Lava-Bims-Gemisch mit einer Schichtdicke von mind. 8 cm im verdichteten Zustand zu verwenden.
- Die verwendeten Pflanzen müssen heimisch und insektenfreundlich sein. Empfohlen wird eine Dachbegrünung durch Moosmatten.
- Mindestens auf den Dächern der Hauptgebäude ist eine Photovoltaik- oder Solaranlage anzubringen. Die Dachbegrünung ist mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu kombinieren, soweit technische Belange nicht entgegenstehen.
- Für die Dacheindeckung von Satteldächern darf nur Naturschiefer oder Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdächer.
- Für Dacheindeckungen dürfen unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) nur in untergeordneten Größenordnungen verwendet werden.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenflächen anzubringen.

1.2. FASSADEN § 91 (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. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden. Bei größeren Fensterflächen oder Sichtschutzverglasungen über 5 m² zusammenhängend verglaster Fläche sind Vogelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Fassaden mit fensterlosen oder türlosen Teilflächen von mehr als 25 m² sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen; als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge

1.3. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (3) Nr. 1 HBO)

- Standflächen für Abfallbehältnisse sind vom Straßenraum durch bauliche Maßnahmen und ausreichende, dauerhafte Eingrünung abzuschirmen. Dies gilt auch für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für die Abfallentsorgung.

2. FREIFLÄCHEN § 91 (1) NR. 3 + 5 HBO

2.1. Gestaltung von Gärten und Vorgärten § 91 (1) NR. 3+ 5 HBO

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist zulässig. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Die Vorgartenzonen sind bis auf notwendige Stellplätze/Abstellplätze, die dazu gehörigen Verkehrsflächen und die zulässigen Zufahrten/Hauseingänge als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Der zu begrünende Teil muss mindestens 50 % der festgesetzten Fläche betragen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, standortgerechte Arten sein.

- Wiesen und Staudenbereiche sind möglichst blühreich und bienenfreundlich anzulegen.
- Alle Beläge sind in einem hellen Farbton zu halten. Dunkler Asphalt ist nicht zulässig.

2.2. Wasserwirtschaft und Boden

- Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine Grundwasserableitung in Zisternen wird empfohlen.
- Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern, verrieseln oder direkt in ein Gewässer oder Rückhaltebecken eingeleitet werden.

2.3. Beleuchtung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB iVm. § 35 (7) HeNatG

- Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes sowie weiterer Belange, ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.
- Zulässig sind:
 - o Voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unter der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil);
 - o Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
 - o niedrige Lichtpunkthöhen
 - o Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) NR. 3 + 5 HBO

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein, insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünungen. Hier sind zur freien Landschaft lediglich freiwachsende Sträucher in Kombination mit luftdurchlässigen Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.
- Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

4. ANTENNEN/SATELLITENEMPFÄNGER/WERBEANLAGEN **§ 91 (1) NR. 1 HBO**

- Bei jedem Gebäude bzw. jeder Doppelhaushälfte ist höchstens eine Außenantenne und/oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

5. ZAHL DER STELLPLÄTZE **§ 91 (1) NR. 4 HBO**

- Bei der Berechnung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod zu Grunde zu legen.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, zu richten oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 21 (3) HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stehen ausreichende Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.
- Die technischen Regeln des DVGW-Regelwerks werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

3. 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.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

4. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Bei der Auswahl der Geräte ist auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthalten.

5. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

6. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.
- Das Regenwasser ist über das Kanalnetz zu entsorgen. Eine Einrichtung zur Regenrückhaltung wird im Entwässerungskonzept festgelegt.
- Eine Versickerung der Niederschlagswässer, bspw. mit Hilfe von Retentionszisternen, Rigolen etc., ist auf Grund der vorhandenen Bodenstrukturen nicht möglich.
- Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden. Bei der Verwendung von Zisternen wird lt. Abwasserverband Main-Taunus empfohlen, 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Grünanlagenbewässerung bereitzustellen.
- Eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vor der Offenlage des Bebauungsplans festgelegt.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

- Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist erwünscht.
- Sofern diese vorgesehen ist, ist zu beachten:
 - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
 - Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
 - Weiterhin ist vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage eine Abnahme durch die Gemeindeverwaltung Heidenrod vorzunehmen, um die ordnungsgemäße Funktion zu prüfen.
 - Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

8. GRUNDWASSER / DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Die schwankenden Grundwasserstände sind bei der Errichtung von Kellergeschossen z. B. durch die Ausbildung als wasserdichte Wanne Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriums für Umwelt und Forsten verwiesen.

9. GRUNDWASSERNUTZUNG

- Bei der Installation von Gartenbrunnen besteht gemäß § 29 HWG gegenüber der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus eine Anzeigepflicht.

10. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region SÜDHESSEN, Rheingau-Taunus-Kreis wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

12. 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 als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

13. ABFALL

- Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten

14. EINFRIEDUNGEN / ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu berücksichtigen.
- Empfohlen wird, dass unter Zäunen ein Luftraum von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Anteil an standortfremden Gehölzen und Nadelgehölzen ist auf maximal 5-10% zu beschränken.

15. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Empfohlen wird die Anpflanzung der Bäume auf öffentlichen Grünflächen in der Methode des „Stockholmer Modell2“. Hierbei werden Pflanzgruben so ausgestaltet, dass durch die Kombination von grobkörnigem Schottermaterial mit durchwurzelbarem, luft- und wasserdurchlässigem Substrat sowohl die Tragfähigkeit im städtischen Raum als auch die notwendige Wurzelentwicklung und Wasserversorgung der Bäume sichergestellt werden kann.

GROßKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Feldahorn
Juglans regia	- Walnuss
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche, Manna-Esche
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Quercus cerris	- Zerreiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie, Scheinakazie
Prunus mahaleb	- Felsen-Kirsche

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	- Eingriffel. Weißdorn

Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN

Baumanns Renette
 Bohnapfel
 Oldenburger
 Ontarioapfel
 Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
 Gute Graue
 Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
 Hauszwetschge

STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose

Rosa majalis	- Zimtrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingkröterich

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).