



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO);  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO);  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

Planzonenverordnung (PlanzV);  
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO);  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 168), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

**VERFAHRENSMERKRE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) 28.08.2020  
 Ortsübliche Bekannmachung (§ 2 (1) BauGB) 17.10.2020  
 Bekannmachung frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 17.10.2020  
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) 02.11.2020  
 04.12.2020  
 04.11.2020  
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Veranstaltung) 24.03.2023  
 Beschluss der öffentlichen Auslegung 09.05.2023  
 Bekannmachung des Auslegungsbeschlusses 19.05.2023 -  
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 23.06.2023  
 Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) 15.05.2023 -  
 23.06.2023  
 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 HBO) 24.11.2023  
 Ortsübliche Bekannmachung (§ 10 (3) BauGB) 24.11.2023

Bestätigung der Verfahrensschritte  
 Heidenrod-Laufenseiden, den 15.12.2024  
 (Diefenbach)  
 Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Der Rat der Gemeinde Heidenrod hat diesen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text - bestehend aus der Planzeichnung - am 15.12.2024 als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planzeichnung mit dem von dem Rat beschlossenen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text - bestehend aus der Planzeichnung - wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlich Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Heidenrod-Laufenseiden, den 15.12.2024  
 (Diefenbach)  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat wurde am 15.12.2024 förmlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 44 und § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

**Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen, Vorschriften, Normen und Regelwerke**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften, Normen und Regelwerke, Errasse, DIN-Vorschriften u. ägl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenseiden eingesehen werden.

**Projekt: Gemeinde Heidenrod - Laufenseiden**  
**Bebauungsplan "Rechts vom Berndrother Weg"**

Plan-Nr.: 1:500  
 Maßstab: DIN A1  
 Blattgröße: PKO 21:002  
 Gezeichnet: Bg  
 Datum: 17.10.2023  
 Plan-Nr.: S  
 Rev.: A

**FIRU**  
 Fachbüro für Raum- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltingenieur mbH  
 Schloßstraße 5  
 65628 Heidenrod  
 Tel.: +49 6381 9797-0  
 Fax: +49 6381 9797-10  
 www.firu-ebw.de

23 Werbepflanzen und Firmenausschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.  
 24 Skylineer, Bildbänder oder sonstige Werbung mit bewegtem, leuchtendem, blinkendem oder blinkendem Licht, Bläueln usw. sowie Panoramabilder sind nicht zulässig.

**III HINWEISE**

**1 DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt bei der Gemeindeverwaltung Heidenrod, Bauverwaltung der Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod-Laufenseiden bereitgehalten.

**2 Bodenaushub / Abfall**

**2.1 Abfall**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Bepflanzung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Westhafen, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-W@rda.hessen.de), zu dem Bodenaushub, der Entsorgung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:  
 www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

**2.2 Schutz des vorhandenen Oberbodens**

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist unbelasteter Oberboden gem. DIN 19916 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdriftungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

**3 Artenschutz**

**3.1 Grundstücke dürfen Baumfäll- und Gehölzschutzarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen dichten Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.**

**3.2 Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder röhrenähnlichen Baumhöhlen sowie vorhandene kniehohe Nisthöhlen in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).**

**3.3 Zum Erhalt und zur Förderung europäischer Vogelarten wird die Installation künstlicher Nisthöhlen für röhren- oder gebäudebrütende Vogelarten im Geltungsbereich sowie die Installation von Fledermausquartieren (Einbaustellen oder Fassadenkästen) am Neubau und / oder des Aufhängens von Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeflächen im Umfeld empfohlen.**

**3.4 Vor Inanspruchnahme der Gartenfläche sollen die Nistkästen möglichst schon im Winter (Januar/Februar) nach vorheriger Kontrolle aus dem Garten entfernt und soweit noch verwendbar umgelagert werden.**

**3.5 Sofern bei den Kontrollen ein positiver Habithinweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder zu verschließen. Je nach möglichem Befund kann die Bereitstellung von Ausweichquartieren oder -brutstätten an geeigneter Stelle erforderlich werden.**

**4 Externe Kompensation**

Nach dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ergibt sich durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 33.738 Okupunkten. Zur Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Diese sollen über das Okotoko der Gemeinde erfolgen. Die Absicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde.

Als geeignete Maßnahme soll der Eingriff naturschutzrechtlich durch die im Okotoko der Gemeinde Heidenrod unter dem Aktenzeichen III-2-10181-2019 geführte Maßnahme „Nutzungsauflage von Wald; Komel Abt. 305 C1 Bechtstein-Projekt“ ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt; sie wurde zudem bereits durchgeführt und abgenommen und dem Okotoko der Gemeinde Heidenrod gutgeschrieben.

**IV PFLANZENLISTE ALS EMPFEHLUNG**

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

Blume I. Ordnung	Blume II. Ordnung	Blume III. Ordnung
Deutscher Name Feldahorn Hainbuche Weißbuche Vogelkirsche Seltweide Eberesche Eibener	Wiss. Name Acer campestre Acer campestris Carpinus betulus Juglans regia Prunus avium Prunus spinosa Salix caprea Sorbus aucuparia Sorbus torminalis	Deutscher Name Weißdorn Späthorn Eberesche Vogelkirsche Seltweide Eberesche Eibener
Wiss. Name Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Rhamnus frangula Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus l.	Deutscher Name Engelhölzer Weibdorn Zweigflügeliger Weibdorn Liguster Schale Hundertrose Faulbaum Schwarzer Holunder Roter Holunder Gewöhnlicher Schneeball	Wiss. Name Crataegus monogyna Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Rhamnus frangula Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus l.

**4.4** Baumpflanzungen

Baumpflanzungen haben in offenen oder begrüntem Baumbereich mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche sowie bei überbauten Planzonen (Rahmbebauung) oder ungenutzten Bodenverhältnissen mit Baumkronen von mindestens 5 m<sup>2</sup> geeigneten Vegetationssubstrat zu erfolgen.

Abgängige Gehölze sind gleichartig spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

**4.5** Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angelegten sechs oberirdischen, nicht mit Photovoltaik überstellten PKW-Stellplatz, ist im direkten räumlichen Zusammenhang mindestens ein mittelgroßer Laubbäum mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4 zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Anflächenschutz gegen Beschädigungen durch parkende oder rangierende Fahrzeuge zu versehen. Im Stellplatzbereich vorhandene Bäume sowie Bäume an angrenzenden Grünflächen desselben Grundstücks können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

**4.6** Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv mit einer Sedum-/Moos-Kraut-/Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationsgeschichtstiefe muss dabei mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünung ausgeschlossen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungsweg oder Dachfenster sowie als Altlast, Abwasserkanne oder Dachterrasse genutzt werden. Der maximale Flächenanteil darf dabei 30 % nicht übersteigen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig.

**4.7** Artenschutzmaßnahme Vogelwechslung

Zum Schutz vor Vogelwechslung sind an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudefassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelwechslung umzusetzen (z. B. durch Wahl von Scheiben mit geringem Ausdehnungskoeffizient (max. 15 %), außenseitiges Anbringen z.B. von Punktmilern (mit 25 % Deckungsgrad)).

**4.8** Maßnahme insektenchonende Beleuchtung

Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur insektenchonende Beleuchtungen zulässig. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blaulichtanteilen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm), bei einer zielgerichteten Ausstrahlung in den unteren Halbkreis in einem Strahlwinkel bis 70 Grad und auf die Nutzfläche beschränkt sowie einer möglichst niedrigen Lichtpunktzahl zu verwenden. Die Anwendung von vollständig gelbes Leuchtmodulen ist zulässig. Die Beleuchtung ist insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

**4.9** Flächen für Anpflanzungen A-1

**4.9.1** Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine lineare Anpflanzung von 20 Bäumen mindestens 2. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, im Planzustand von ca. 9 m herzustellen. Für die Hälfte der Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

**4.9.2** Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgängige Anpflanzung von Sträuchern, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, als 3-reihige Treppenschneidehecke mit einer Breite von 5 m, Planzustand der Sträucher untereinander mind. 1 m, abzupflanzen. Für 2/3 der Anpflanzung sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

**4.9.3** Abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 kann die Strauchheckenpflanzung im Bereich von Außenfassaden ausnahmsweise auf einer Gesamtlänge von bis zu 25 m auf eine Breite von 3 m reduziert werden. In diesem Bereich kann abweichend von Textfestsetzung Nr. 4.9.2 eine 2-reihige Strauchhecke angepflanzt werden.

**4.9.4** Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung die Anpflanzung eines Großstrauchs, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, herzustellen.

**4.10** Grundstücksbegrünung

Zusätzlich zu den Anpflanzungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen A-1 sind im Sondergebiet 5 weitere Bäume mindestens 3. Ordnung, entsprechend den Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4, anzupflanzen.

**4.11** Maßnahmefläche M-1

In der Maßnahmefläche M1 ist die Anlage von Retentionsmüden zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet „Pflegeheim“ zulässig. Die Müden sind so auszubilden, dass kein dauerhafter Wassereinstau stattfindet. Die Einbautiefe darf 0,3 m nicht übersteigen. Die Anlage eines Überlaufs in den Wöllbach ist zulässig.

Die Maßnahmefläche ist als Grünfläche herzustellen und extensiv zu pflegen / zu bewirtschaften. Flächenbestimmungen zu Zwecken der Werlung/Unterhaltung sowie der Anteil baulicher Anlagen dürfen einen Flächenanteil von insgesamt max. 10 % nicht überschreiten.

Der vorhandene Gehölzbestand am Wöllbach ist zu sichern.

**I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

**1.1** Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO „Pflegeheim“) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen, Anlagen für bürgerliches Wohnen und betreutes Wohnen, Pflegestationen und ergänzenden Nutzungen.

**1.2** Zulässig sind:

- Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege.
- Beraterbüros Wohnungen für Personen mit Einschränkungen. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht.
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insb. Einrichtungen zur Verpflegung und Versorgung der Bewohner. Hierunter fallen nicht Einzelhandelsbetriebe.
- Einrichtungen für soziale und medizinische Dienstleistungen.
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen.
- Räume für freie Berufe, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen.
- Stellplatzanlagen, private Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen.

**1.3** Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Schrank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung nach der Geschossfläche untergeordnet sind.
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber nach der Geschossfläche untergeordnet sind.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

**2.1** Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

**2.2** Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

**2.3** Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

**2.3.1** Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsbehörden sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

**2.3.2** Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kanäle, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kanäle / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

**2.3.3** Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgespringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

**3 Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**4.1** Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

**4.1** Flächenbepflanzung

Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter-, Splitt-, Kies- oder Schieferflächen oder sonstigen Unzulässigkeiten (Schottergeräten) sowie das Abdrücken des Untergrunds mit Folien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen.

**4.2** Mindestqualität

Sowohl in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist, gelten für alle anzuflanzenden Gehölze folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Laubbäum 1. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3 x v. Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbäum 2. Ordnung, Heister ohne Ballen, 2 x v. Stammumfang 20-25 cm
- Bäume: Laubbäum 3. Ordnung, leichte Heister ohne Ballen, 2 x v. Stammumfang 16-18 cm
- Großstrauch, v. Str. ohne Ballen, 3 x v. 125-150 cm
- Leichte Sträucher, v. Str. ohne Ballen, 3 Tr., 25-40 cm

Stämmliche Anpflanzungen sind hochgerechnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens nach einem Jahr gemäß den festgesetzten Mindestqualitäten der Festsetzung 4.2, 4.3 sowie 4.4 zu ersetzen.

**4.3** Gehölzgewahl

Bei der Gehölzgewahl sind standortgerechte, insektenfressende und/oder vogelfressende, bevorzugt einheimische Laubbäume und Sträucher oder deren besser geeignete Kultursorten (z.B. gemäß dem Empfehlungs-Planzustand) zu verwenden.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**7.1** Anpflanzfläche A-1

**8. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Bemalung

Anteiliges Liegenschaftskataster

**10. Nichtrechtliche Darstellung**

Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Maßnahmefläche M-1

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Sondergebiet Pflegeheim

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN)

Z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Flachdach

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Retentionsfläche

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahmefläche M-1