Am Heidekopf

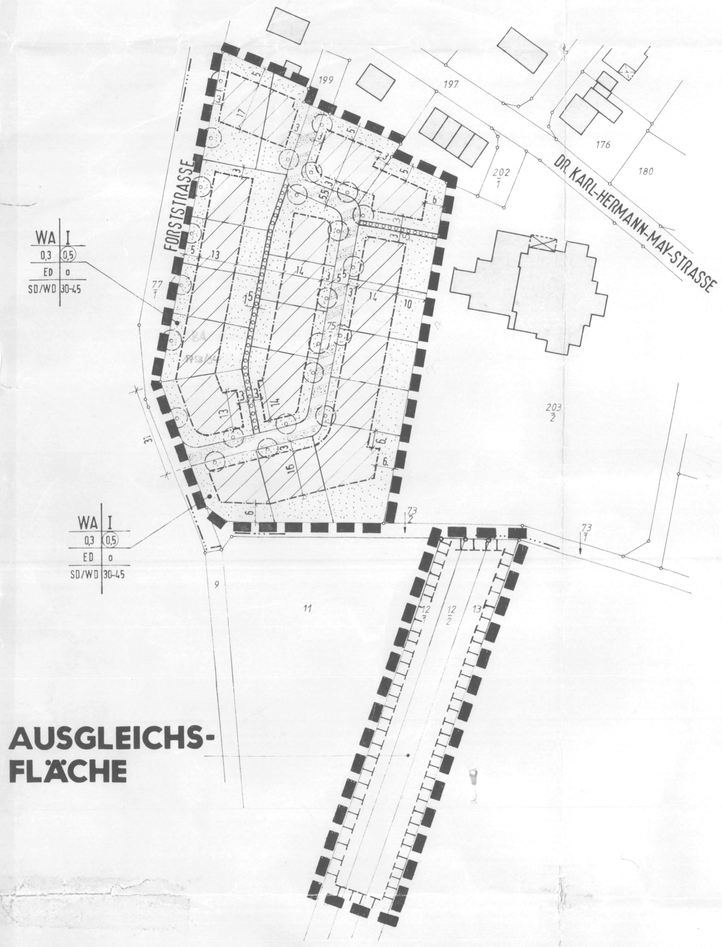
04 KH 050

GEMEINDE HEIDENROD - KEMEL

BEBAUUNGSPLAN § 9 BAUGB MIT LANDSCHAFTSPLAN §4 HENATG

ENTWURF

AM HEIDEKOPF



LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- O,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD WD NUR SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG
- DN 30-45 ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG 30-45°
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME
- ZU PFLANZENDE GEHÖLZE
- VORHANDENE KATASTERGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIE
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- W WALDSAUMGESELLSCHAFT /HECKE MIT VORGELAGERTER SUKKZESSIONSFLÄCHE
- FUSSWEG

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.4.92 beschlossen.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.03.93

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 29.3.93 bis 30.4.93 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.11.93 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) hat die Gemeindevertretung am 21.1.94 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.1.94 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte für die Dauer eines Monats vom 31.1.94 bis 02.03.94

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.3.94 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 18.3.94 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

8. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gemäß § 11 BauGB mit Datum vom 12.4.94 dem Regierungspräsidenten Darmstadt angezeigt worden.

Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

9. VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DARMSTADT

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 24.05.1994
Az.: IV/34-61d04/01- Kemel -8
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: Heidenrod, den 13. APR. 1994 — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

11. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Heidenrod, den ..... — Der Gemeindevorstand

FLACH (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BEBAUUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO - max. 1 Vollgeschoß
- Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO - max. 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO - max. 0,5

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Abstandsvorschriften der HBO sind einzuhalten.

2. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- An den Straßeneinmündungen sind Sichtflächen ab 0,7 m Höhe über der Fahrbahn von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen etc.) und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

3. FLACHEN FUR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

- Für jede Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze zu errichten, pro Grundstück jedoch mind. 2 Stellplätze.

4. VERKEHRSFLACHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB

- Die öffentliche Erschließungsstraße ist als Mischzone für Fußgänger und Fahrverkehr ausgewiesen.

5. FLACHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB

5.1 Stellplätze, Wege, Hofflachen etc. dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht nutzungsbedingt andere Beläge erforderlich sind

5.2 Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m3 und das Rückhaltevolumen 2,75 m3/100 m2 Dachfläche, mind. jedoch 3 m3 beträgt. Der Überlauf ist auf max. 0,5 l/s je

II. Eingrünung auf privaten Grundstücken

a) Baumarten

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

b) Straucharten

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

III. Kletterpflanzen, selbstklimmend, auf Privatgrundstucken

Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Kletterrosen	- in Sorten
Parthenocissus tric. 'Veitchii	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus acuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

b) Straucharten

Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Ligusterarten
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Craaegus monogyna	- Weißdorn
Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Cornus mas	- Kornelkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO 90

1. Bebauung

1.1 Dachflächen

1.1.1 Außer den in der Planzeichnung ausgewiesenen Dachformen und -neigungen sind bei extensiver Dachbegrünung auch Neigungen < 20° zulässig.

1.1.2 Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sowie Schleppgauben als Einzelgauben zulässig.

1.3 Höhen von Traufen und Firsten

1.3.1 Traufhöhe:

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe darf max. 4 m betragen. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf eine Länge von max. 1/3 der Traufläng e einer Gebäudeseite um 1,50 m über schritten werden. Die Traufhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf max. 3, 00 m betragen.

1.3.2 Firsthöhe:

Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen. Gemessen wird vom niedrigsten natürlichen gewachsenen Gelände.

2. Einfriedungen

2.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind inform von lebenden Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste Ziff. 8, IV bis zu 1.50 m Höhe zulässig.

2.2 Für Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken sind lebende Hecken aus Laubgehölzen bis zu 2,00 m oder Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu 1.50 m Höhe über Gelände zulässig. Holzzäune müssen 10 cm über Gelände barrierefrei ausgeführt werden.

3. Geländestützmaßnahmen

3.1 Bepflanzte und/oder angesäte Rasen-, Kräuterböschungen sind grundsätzlich gegenüber der Errichtung von Stützmauern vorzuziehen.

3.2 Soweit erforderlich sind Stützmauern nur als Natursteinmauern (Trockenmauer, Holzschwellen o. ä.) bis max. 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist die OK des tieferliegenden vorhandenen Geländes. Ausnahmsweise können auch andere Materialien für Stützmauern zugelassen werden, wenn dies nachweislich aus Standsicherheitsgründen notwenig ist. Die Stützmauern sind dann mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste Ziff. 8, III zu begrünen.

4. Abfallbehältnisse

4.1 Die Stellplätze für Abfall- und Kompostbehältnisse sind durch bauliche Maßnahmen gemäß Ziff. 8, III oder IV zu verdecken oder einzugrünen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

5. Freiflachen

5.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen bezeichneten Grundstücksteile sind, soweit nachstehend nicht anders bestimmt, im Sinne von § 10 Abs. 1 HBO gärtnerisch zu/und anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken (Hofflächen, Einfahrten etc.) sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

5.3 Auf den Grundstücksfreiflachen ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger, hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste Ziff. 8, I zu pflanzen.

5.4 Regenwasserzisternen zur Sammlung von Dachflächenwasser sind nicht einzubinden auf

C. HINWEISE

1. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen.
2. Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die GRZ mit einzurechnen.
4. Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt ist, sind bei deren Anwendung ergänzend die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde Heidenrod entsprechend ihrer sachlichen und räumlichen Geltungsbereiche heranzuziehen und zu beachten.
5. Bei der Anlage der Ausgleichsfläche ist das anliegende Pflanzschema zu berücksichtigen.
6. Zur Nutzung der Sonnenenergie ist die Anbringung von Solarkollektoren auf den Gebäuden zulässig. Die Ausführung muß in der gleichen Neigung wie das Dach erfolgen.
7. Das gesamte Plangebiet liegt im zukünftigen WSG III.

D. GESETZE UND VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2 und 10 und nach den gesetzlichen Bestimmungen in der zur Zeit der Beschlußfassung geltenden Fassung aufgestellt.

FREIRAUM	PROJEKT-NR	PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN