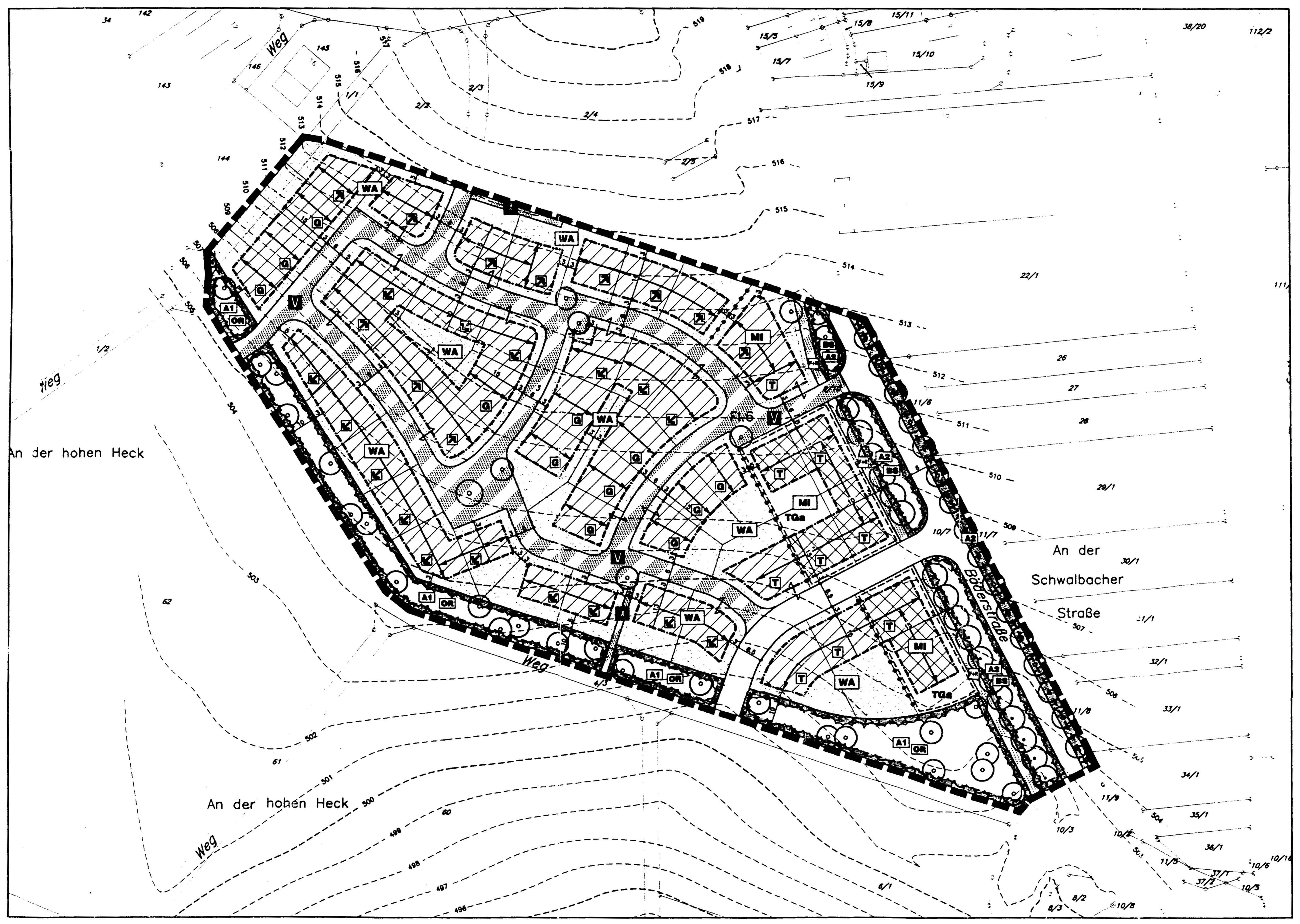
# HEIDENROD – KEMEL

## Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE
## 2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

| WA | |
|---|---|
| 0,35 | (0,35) |
| I | o |
| ED | SD 23–45° |
| FH=max. 10,0 m<br>TH=max. 4,0 m | |

| MI | |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| (II) | o |
| ED | SD 23–45° |
| FH=max. 13,0 m<br>TH=max. 7,0 m | |

**BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB**
**GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB**




## LEGENDE

| WA | |
|---|---|
| 0,35 | (0,35) |
| I | o |
| ED | SD 23–45° |
| FH=max. 10,0 m<br>TH=max. 4,0 m | |

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 0,35 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,7) MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- 23–45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)
- TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

### ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHE ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSSWEG
- F+R FUSS- UND RADWEG

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:
- OR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- BS BAUMPFLANZSTREIFEN

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

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- A1 AUSGLEICHSFLÄCHE 1
- A2 AUSGLEICHSFLÄCHE 2

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

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 c BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- HINWEIS AUF ERSCHLIESSUNGSTECHNISCH ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- TGa GEMEINSCHAFTS–TIEFGARAGE (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 255 FLURSTÜCKSNUMMER
- 148 HÖHENLINIE

### SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- SICHTDREIECK
- BERGSEITIGE BEBAUUNG
- TALSEITIGE BEBAUUNG
- T TRAUFSTÄNDIGE BEBAUUNG
- G GIEBELSTÄNDIGE BEBAUUNG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART + MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

- Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 + 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) bleiben die Flächen unterirdischer Garagengeschoße nach §§ 21 a (1) + (4) BauNVO unberücksichtigt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Höhe der Baukörper § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 + 18 BauNVO**

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoß (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der als talseitig festgesetzten Bebauung 0,10 - 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der als bergseitig festgesetzten Bebauung 2,20 - 2,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) muß bei der als giebelständig (G) oder traufständig (T) festgesetzten Bebauung 0,50 - 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

### 2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile) bezogene Mittelachse des Hauptgebäudes ohne angebaute Garagen.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12 + 23 BauNVO

- Carports und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET sind bei der Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- und Höchstwerte einzuhalten:

| BAUGRUNDSTÜCK | MINIMUM | MAXIMUM |
|---|---|---|
| Einzelhäuser | 350 m² | 650 m² |
| Doppelhaushälften | 250 m² | 450 m² |

Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.

### 5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET sind je Wohngebäude im freistehenden Einzelhaus max. 3 WE und in der Doppelhaushälfte max. 2 WE zulässig.
- Bei gewerblicher Nutzung in Wohngebäuden sind im freistehenden Einzelhaus zusätzlich max. 2 WE und in der Doppelhaushälfte max. 1 WE zulässig.

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischzone niveaugleich herzustellen.
- In den Teilbereichen WA + MI ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt von max. 6,00 m, oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig, bei gewerblicher Nutzung von max. 8,00 m.

### 7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1 a) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 16 + 25 a BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten *öffentlichen Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft*, Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten privaten Bauflächen und den sonstigen Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

| | |
|---|---|
| PRIVATE BAUFLÄCHEN | 20 % |
| SONSTIGE FLÄCHEN | 9 % |

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

- Die im **PLANTEIL A** als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Heckenstrukturen sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern, auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen oder für die Ausgleichsflächen zu verwenden.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt **A.9.1 - 9.6** in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive artenreiche Kräuterwiese zu entwickeln und nur einmal jährlich nach der Blüte zu mähen, wobei das Mähgut aufzunehmen und einer Verwendung zuzuführen ist.
- Auf den Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung OR sind Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt **A.9.2 + 9.3** herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Straßenraum ausgewiesenen Baumpflanzungen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sie sind mit den Bäumen gemäß Punkt **A.9.1** herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt **A.9.1 - 9.6** bei einer max. zulässigen Abweichung von 2,00 m an den ausgewiesenen Standorten herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt **A.9.1 - 9.3** zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.
- PKW-Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen mit Einzelbäumen gemäß Punkt A.9.1 nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

| | |
|---|---|
| 3 x v. | - 3 x verpflanzt |
| 200/250 | - Gehölzgrößen in Zentimeter |
| m.B. | - mit Ballen |
| m.Tb. | - mit Topfballen |
| 1 Stk./ m² | - Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter |
| 2 Stk./ m | - Anzahl Heckenpflanzen pro Meter |

**9.1 EINZEL + STRASSENBÄUME**

| Mindestgröße | - Hochstamm 3 x v. 14/16 |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| etc. | |

**9.2 OBSTBÄUME**

| Mindestgröße | - Hochstamm 2 x v. |
|---|---|
| OBSTBAUMSORTEN | - APFELSORTEN |
| | Baumanns Renette<br>Bohnapfel<br>Oldenburger<br>Ontarioapfel<br>Winterrambour |
| | - BIRNENSORTEN |
| | Bosc's Flaschenbirne<br>Conference<br>Gute Graue<br>Pastorenbirne |
| | - KIRSCHSORTEN |
| | Büttners Rote Knorpelkirsche<br>Große Schwarze Knorpelkirsche<br>Hedelfinger<br>Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| | - ZWETSCHGENSORTEN |
| | Bühler Frühzwetschge<br>Hauszwetschge |
| etc. | |

**9.3 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN**

| Mindestgröße | - Heister 2 x v. 200/250 |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| etc. | |

**9.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN**

| Mindestgröße | - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,25 m² |
|---|---|
| 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 mahaleb | - Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Heckenrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |
| etc. | |

**9.5 HECKENPFLANZEN**

| Mindestgröße | - 2 x v. 80/100, 2 St./m |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus - Hainbuche | |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Ligustrum i.S. - Ligusterarten | |
| Taxus baccata | - Eibe |
| etc. | |

**9.6 KLETTERPFLANZEN**

| Mindestgröße | - 2 x v. m.B. oder m.Tb. |
|---|---|
| Clematis mont. Rubens | - Anemonenwaldrebe |
| Hedera helix | - Gemeiner Efeu |
| Hedera hibernica | - Irländischer Efeu |
| Kletterrosen | - In Sorten |
| Lonicera caprifolium | - Jelängerjelieber |
| Parthenocissus tric. Veitchii | - Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | - Vogelknöterich |
| Wisteria sinensis | - Blauregen |
| etc. | |

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1 + 6) HBO

### 1. BEBAUUNG

**1.1 Dächer**

- Es sind nur symmetrisch geneigte Zelt-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Neigung von 23 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Der Traufüberstand muß einschließlich Dachrinne mind. 0,50 m, der Ortgangüberstand mind. 0,30 m betragen, ausgenommen Garagen und Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
- Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel, Betondachsteine oder Kunstschiefer in den Farben rot, braun, rotbraun und anthrazit sowie Naturschiefer zu verwenden. Dachgauben können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand und mind. 0,50 m zur Traufe einhalten. Sie dürfen weder die Firstlinie, noch die Traufe unterbrechen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen die Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

**1.2 Fassaden**

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Verkleidungen *mit Schiefer oder Kunstschiefer, Sichtmauerwerk*, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein sowie Schiefer herzustellen.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.
- Getönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden.

### 2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Lagerflächen, Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken und Anpflanzungen gemäß Punkt A.9.4 + 9.5 einzufrieden.
- Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote etc. ist nicht zulässig.
- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

### 3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind max. 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,00 m Höhe sind mit Putz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Rank- und Kletterpflanzen gem. A.9.6 vollflächig zu begrünen.

### 4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER + WERBEANLAGEN

- Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind nur eine Antenne und ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und grellen Farben ist nicht zulässig.

### 5. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist soweit möglich gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### 6. REGENRÜCKHALTUNG

- Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mnd. 3 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³/100 m² Dachfläche, mind. jedoch 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.

## C. HINWEISE

### 1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

### 2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### 3. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

### 4. ABFALLWIRTSCHAFT

- Es wird empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes organische Abfälle zu kompostieren, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

### 5. BRAUCHWASSERVERSORGUNG

- Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung ist im Bereich der Haushalte darauf zu achten, daß das Leitungssystem entsprechend DIN 1988 ausgeführt wird. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Hauses ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme der Gemeinde HEIDENROD anzuzeigen. Weiter wird in diesem Zusammenhang besonders auf § 15 der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung (AVBWasserV)hingewiesen.

### 6. REGENWASSERVERSICKERUNG

- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll möglichst als Brauchwasser genutzt oder über Geländemulden versickert werden, um es wieder dem Grundwasser zuzuführen.

*Tel. mit Hr Zindel 10.11.98 — nur sofern belegt, daß möglich, sonst B.6.*

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 775).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).

# VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 5.12.97 gem. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gefaßt.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**2 BÜRGERBETEILIGUNG**

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 2.2.98 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**3 ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.3.98 bis 20.5.98 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Gemeindevertretung hat am 26.3.98 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.4.98 bis einschließlich 20.5.98 zu jedermanns Einsicht.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**5. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) BauGB**

Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.6.98 alle vorgebrachten Anregungen geprüft.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**6. SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 19.6.98 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**7 ANZEIGEVERFAHREN**

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gem. § 11 (3) BauGB mit Datum vom ................ dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt worden.

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN**

**9. AUSFERTIGUNG**

Ausgefertigt:

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

**10. INKRAFTTRETEN**

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

HEIDENROD, den ................ Der Gemeindevorstand

FLACH
Bürgermeister

# SYSTEMSCHNITTE

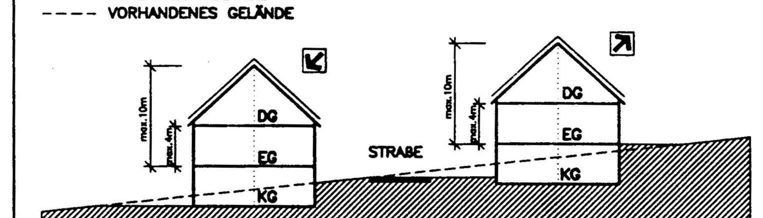
### SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500 FESTSETZUNG TRAUF– UND FIRSTHÖHEN

TALSEITIGE BEBAUUNG
FOK EG +0,5 m über OK Straße
FH max. 10,0 m über FOK EG
TH max. 4,0 m über FOK EG

BERGSEITIGE BEBAUUNG
FOK EG 2,2 m – 2,7 m über OK Straße
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK FUSSBODENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE

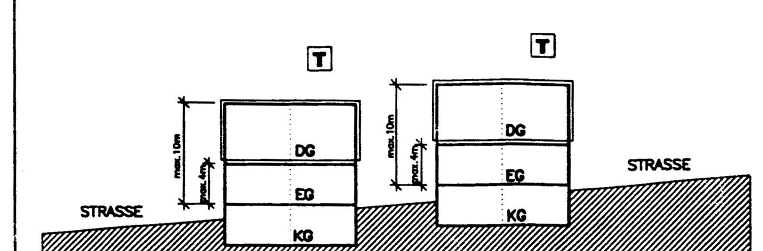
—— GEPLANTES GELÄNDE
---- VORHANDENES GELÄNDE




### SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500 FESTSETZUNG MIT TRAUF– UND FIRSTHÖHEN

TRAUFSTÄNDIGE BEBAUUNG T
FOK EG OK Strasse bis max. 0,5m über OK Strasse
FH max. 10,0m über FOK EG
TH max. 4,0m über FOK EG

FOK FUSSBODENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE

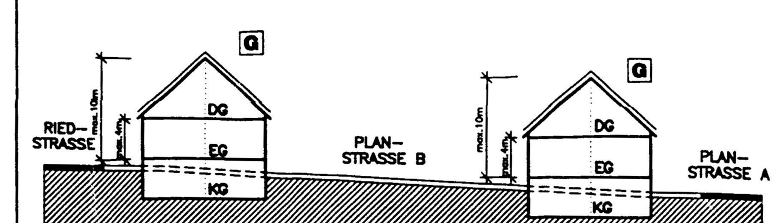



*... ändert Punkt 1.2 4. Abs. weitergehender gilt mit Hr. Becking bel. besprochen 23.08.98*

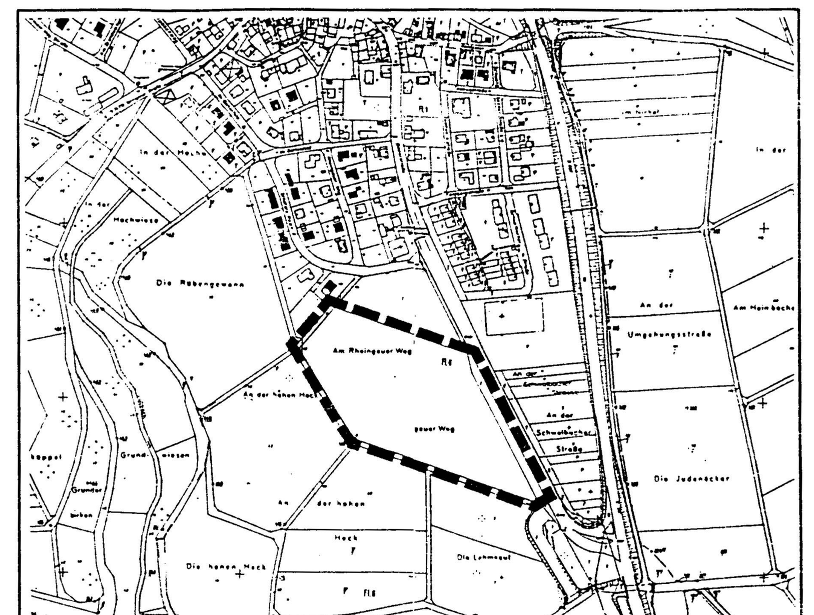
### SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500 FESTSETZUNG MIT TRAUFHÖHEN

GIEBELSTÄNDIGE BEBAUUNG G
FOK EG mind. 0,5m bis max. 1,5m über OK Strasse
FH max. 10,0m über FOK EG
TH max. 4,0m über FOK EG

FOK FUSSBODENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRASSE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE




# ÜBERSICHTSPLAN (o.M.)



# HEIDENROD – KEMEL

## B–PLAN UNTER DER KATH. KIRCHE
## 2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| PROJEKT–NR. | : | 33.44 |
| PLAN–NR. | : | (CAD–2) 05 |
| MASSTAB | : | 1 : 1.000 |
| DATUM | : | 10.06.1998 |
| GRÖSSE | : | 105x75 |
| BEARBEITER | : | MM/HM |


PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05


*Unter der katholischen Kirche -2. Änderung-*

*04 KH 04.2*