

HEIDENROD - KEMEL

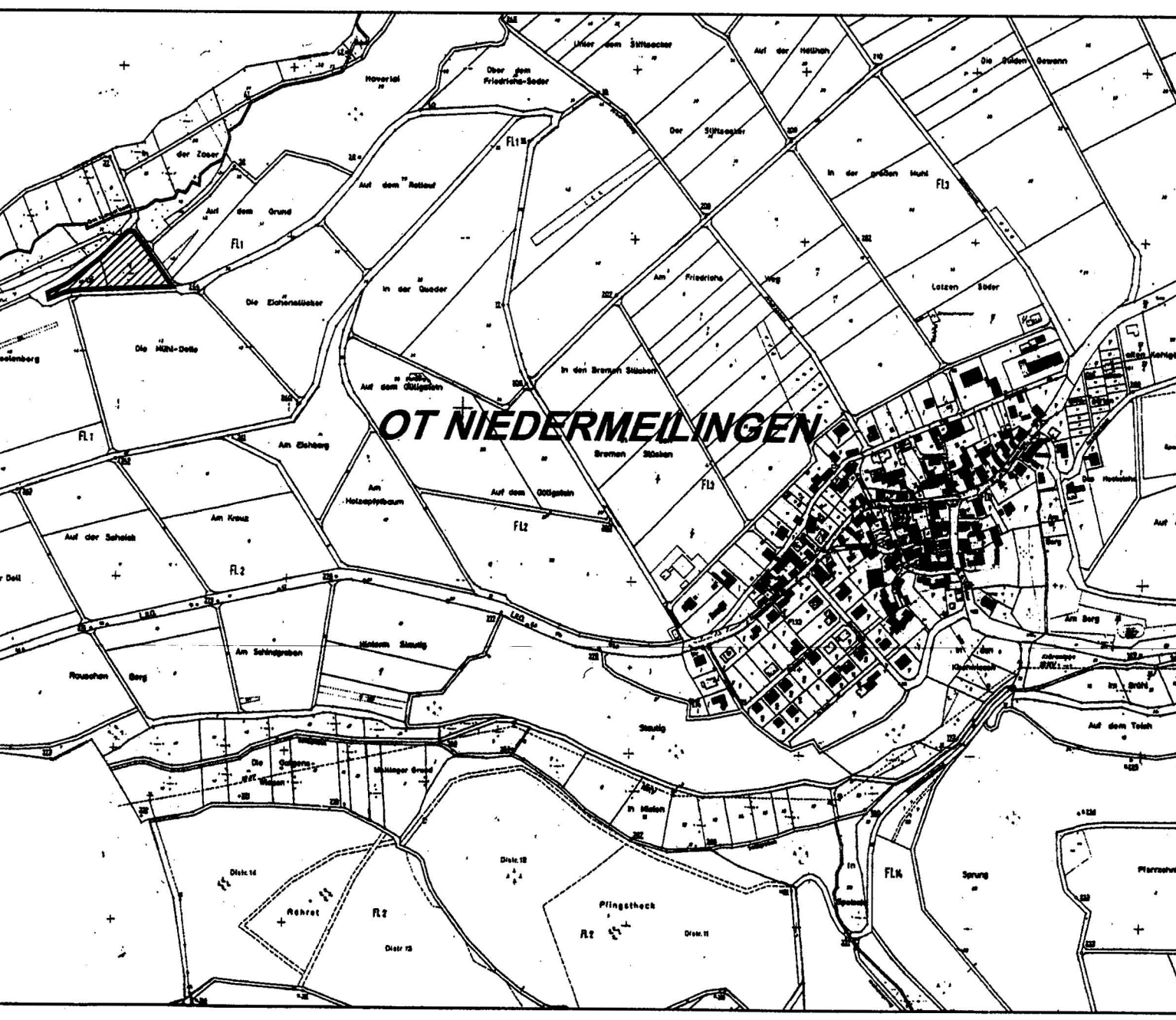
Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE

3. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

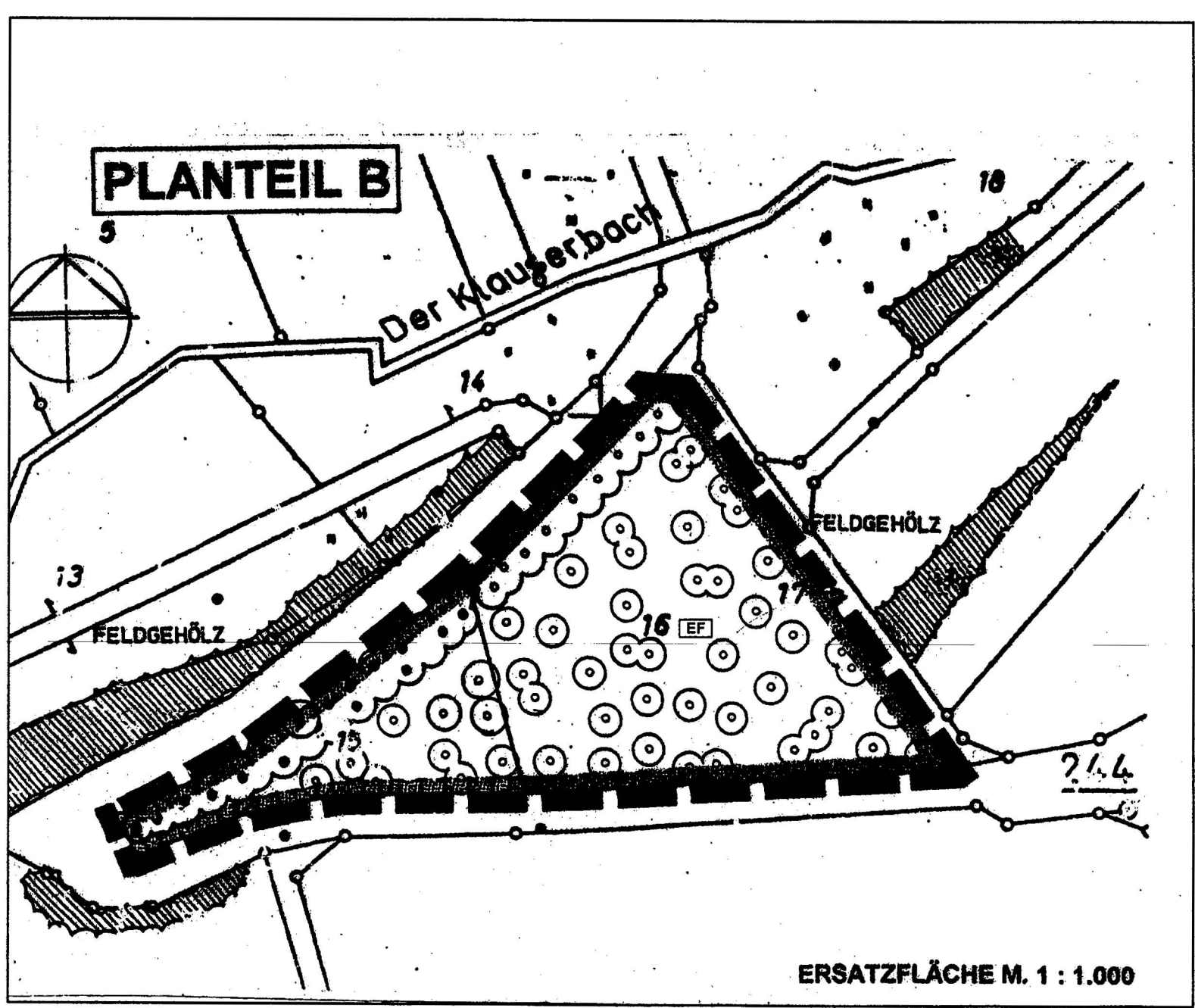
BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB



LAGEPLAN ERSATZFLÄCHE DER 1. ÄNDERUNG



PLANTEIL B M. 1:1000



LEGENDE

WA	ALGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauVO)
0,35	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZHL. GRZ (§ 18 BauVO)
0,7	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSZHL. GFZ (§ 16 BauVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL. DER VOLLGESCHOSS (§ 16 BauVO)
O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauVO)
ED	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
TH = max. 13,0 m FH = max. 7,0 m	ZULÄSSIGE DACHFORM: ZELTDACH
	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauVO)
23+40	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	ZULÄSSIGE TRAUPTIEFE (IN METERN)
FH	ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METERN)

ENTWURFSZEICHEN IN DIE NUTZUNGSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

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

[Symbol]	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
[Symbol]	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
[Symbol]	BAUGRENZE (§ 23 BauVO)

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

[Symbol]	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
[Symbol]	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
[Symbol]	FUSS- UND RADWEG
[Symbol]	PRIVATE ERSCHLIESSUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	GRÜNFLÄCHE
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	STRASSENBEGLEITGRÜN

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

[Symbol]	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
----------	--

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

[Symbol]	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
[Symbol]	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

[Symbol]	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
----------	--

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

[Symbol]	VORHANDENE KATASTERGRENZE
[Symbol]	VORHANDENE GEBÄUDE
[Symbol]	FLURSTÜCKSNUMMER
[Symbol]	HÖHENLINIE

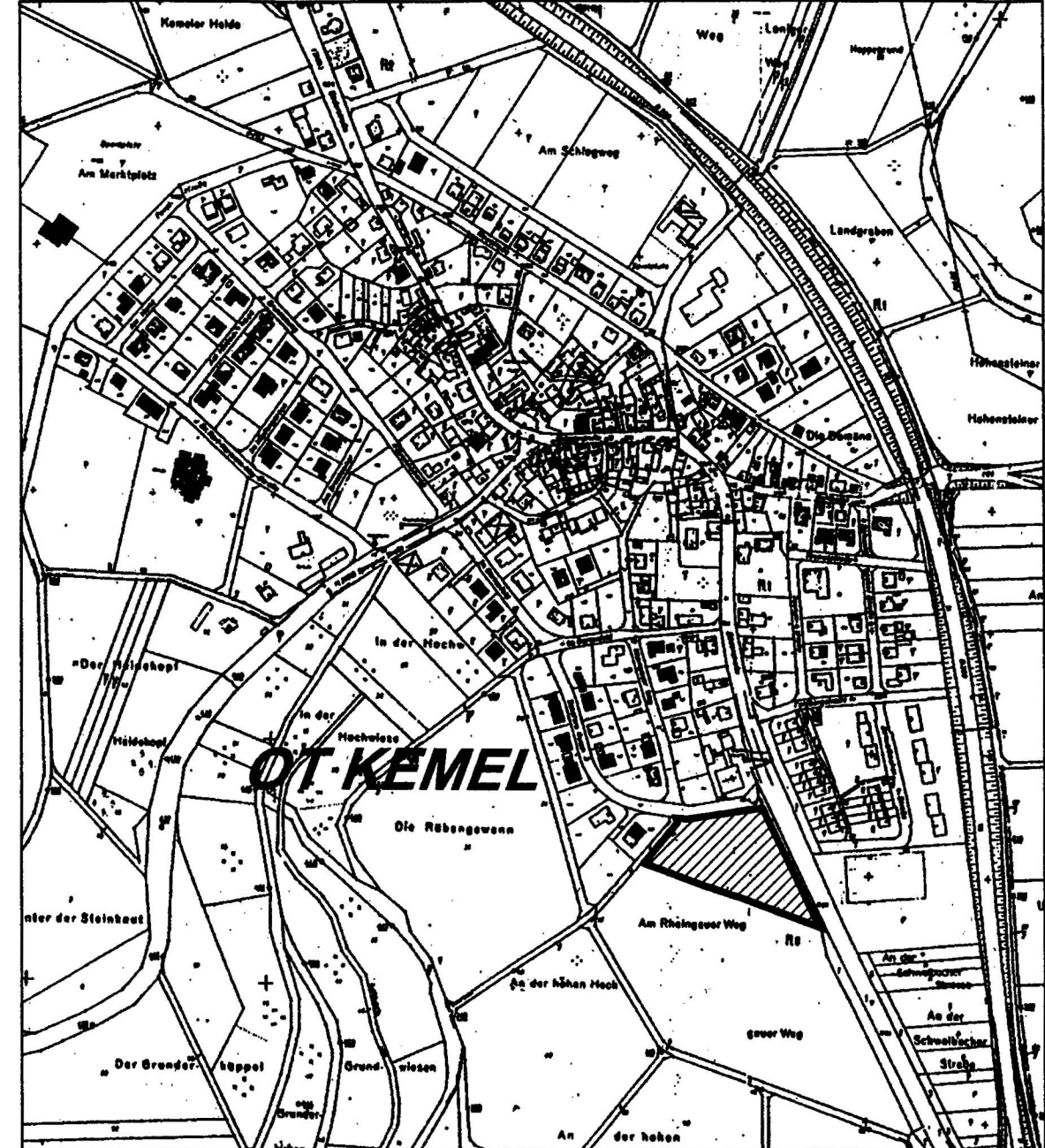
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB
- ##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- ALGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauVO
- Die gemäß § 4 (3) BauVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (9) BauVO ausgenommen.
- ##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGS- UND HOHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 + 18 BauVO
- Die in der Flächennutzungsplanung als Maximalwerte festgesetzten Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) können durch die zulässigen Höchstwerte des jeweiligen Baurechts überschritten werden.
 - Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachtraufe.
- ##### 3. HÖHENLAGE BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB
- Bezugspunkt für die Höhenmessung der FOK FG ist die Höhe der Straßenebene (OK) der dem Baugrundstück erschließungsgerecht zugewandten öffentlichen oder gemeinsamen privaten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlage (einschließlich der rückwärtigen Bebauung) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes ohne angebaute Gärten. Für die Parzelle am westlichen Rand des Grundstückes ist die Achse der Einfahrt in die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der westlichen Grundstücksgrenze der Bezugspunkt.
- ##### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 19 + 23 BauVO
- Gärten sind gem. § 23 (5) BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Flurstücke Nr. 215 bis 222. Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ##### 5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET DÜRFEN DIE GRUNDSTÜCKE KEINER MINDEST-MASSENWERTS UNTERLIEGEN. BEW. ÜBERSCHREITEN
- | BAUGRUNDSTÜCK | MINIMUM | MAXIMUM |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Einfamilienhaus | 380 m ² | 680 m ² |
| Doppelhaushälfte | 200 m ² | 300 m ² |
- ##### 6. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUMFANGS § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET sind im Wohngebiet freistehende Einfamilienhäuser max. 3 Wohnknoten (WK) und in der Doppelhaushälfte max. 2 WK zulässig.
- ##### 7. VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLÜSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Für jede Grundfläche ist nur eine Zufahrt von max. 5,0 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,0 m Breite zulässig.
- ##### 8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) + § 15a BauGB
- Die in der Flächennutzungsplanung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Flächenmassnahmen entsprechen der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Massnahmen, sind entsprechend der nachfolgenden Aufgliederung in Vegetationsflächen und Grünflächen zu realisieren.
- ##### 9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Alle Massnahmen sind in der Oberboden nach DIN 18 915 zu planen und im Baugesamt zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- ##### 10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Die zu verwendenden Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen sind:
 - LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, HEISTER: 3 x verpflanzt, Höhe 200-300 cm.
 - OBSTBÄUME: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm.
 - STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
 - Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch ohne besondere Zutunbestimmungen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen, der Straßenbelichtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
 - Je angelegter 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großstämmiger Laubbau- oder Obstbaum anzupflanzen zu planen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei Kleinbäume.
 - Entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze ist je angelegter 20 m mindestens ein kleinststämmiger Laubbau mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßenebene zu pflanzen.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist ansonsten Extensivgrün zu entwickeln. Die ergänzende Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen ist zulässig.
- ##### 11. FÖHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) haben die Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Heidenrod abzustimmen und durch diese zu genehmigen.
- #### B. BAUGRUNDRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO
- ##### 1. BEBAUUNG
- ##### 1.1 Dächer
- Es sind nur symmetrisch geneigte Zelle-, Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° - 40° zulässig. Für Gärten sind Sattel- und Pultdächer mit einer Mindestneigung von 8° oder begrante Flachdächer zulässig.
 - Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne mind. 0,50 m, der Giebelüberstand mind. 0,20 m betragen, ausgenommen Gärten und Gebäude ohne seitlichen Überstand. Bei der Überdeckung von Bäumen, Felsen und Loggen kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- ##### 2. FÜR DIE DACHENDECKUNG SIND NUR TONFLIESEL, BETONDAEHELENE ODER KUNSTSTEINEN IN DEN FARBEN ROT, BRAUN, ANTRAZIT BOWE NATURSTEINEN ZU VERWENDEN. DACHGÄBELN SIND MIT TONFLIESEL ODER KUPFERBLECH VERKLEIDET WERDEN.
- Dachgerne müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Gebäudewand und mind. 0,50 m zur Traufkante einhalten. Sie dürfen weder die Fassade noch die Traufe unterbrechen.
 - Dachflächensteiler und Giebeln dürfen in ihrer Summe max. 10% der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.
 - Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind ins Dach zu integrieren oder in gleicher Höhe wie das Dach einzuhalten. Eine Freifläche gilt nicht für begrante Flachdachgerne, hier dürfen Solarkollektoren der OK Dach bis zu 1,50 m überstehen.
- ##### 1.2 Fassaden
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatte oder feinstrukturierte Putz-, Verkleidungen mit Schiefer oder Kunststeiner, Stuckwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktivem Fachwerk zulässig.
 - Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Stuckwerk, Stuckmarmorwerk bzw. einer Verkleidung mit unpoliertem, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
 - Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind abgetonte Farben zu verwenden.
 - Zur Nutzung von Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen zulässig.
 - Gelände- oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
- ##### 2. FREIPLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz belegt werden, gleichmäßig entzogen zu erhalten und mit den zulässigen Anlagen und Anpflanzungen gemäß § 7 ARTEMPFENHLICHEN einzufrieden.
 - Die Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Arbeits-, Lager-, oder Stellplatz für Baugeräte, Bauelemente, Baumaterialien, Bauschutt, Boden etc. ist nicht zulässig.
 - Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Höfen etc. sind nur wasserundurchlässige Materialien wie z.B. betongefülltes Pflaster, Rasengittersteine, Schottersteinen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
 - Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten sind baurechtlich zu integrieren und so abzuräumen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- ##### 3. ENTFRIEDUNGEN
- Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind max. 1,25 m hohe Holzplanken, abgegrenzte Gärten, oder andere Materialien zu verwenden, die in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
 - Einfriedungen müssen max. 1,00 m Höhe und mit Putz-, unpolierten Natursteinen oder als Sichtmauerwerk herzustellen.
 - Sitzstühlen aus Stein, unpolierten Natursteinen oder Sichtmauerwerk sind zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und mit Ruten- und Metallplanken vorföhrig zu begrünen.
- ##### 4. ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER
- Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist nur eine Antenne und ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.
- ##### 6. ERDAUSBAU
- Die bei der Durchföhrung von Baugruben anfallende unbenutzte Bauschutt ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Grundstück abzugeben. Diese Festsetzung ist bei der Einreichung der Bauplanung zu berücksichtigen.
- ##### 6. REGENRÖCKHALTUNG
- Zur Reduzierung der Abflussverschörfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenversickerungen, Regenrinnen, Regenkanäle oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen sind die gesamte Brauchwasser nur zur Bepflanzung von Vegetationsflächen und für die Toilettenanschlüsse zu verwenden.
 - Die Regenrinnen sind zu sammeln, dass der Sperrstrom für das Brauchwasser mind. 2 m² und das Rückhaltevolumen 1,75 m³ (1700 l) beträgt. Die Regenrinnen sind mind. 2 m² und mind. 1,75 m³ (1700 l) zu sammeln und anzuschließen.
- ##### C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN
- #### 1. BODENBEWERTUNG
- Vor- und nachträgliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder dem Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheinl.-Landes zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschörfung zu schützen (§ 30 (3) HOB).
- #### 2. ENERGIEVERSORGUNG
- Das Baugrundstück ist hoch- und niederspannungsnetze mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- #### 3. RATIONELLE ENERGIEVERWENDUNG
- Ergebnisse von der Bau von Anlagen für solare Energiegewinnung. Zur Vermeidung von Wärmeverlusten sollen Gebäude möglichst kompakt unter Verzicht auf überflüssige Vorsprünge, Verweise, Gärten etc. errichtet werden.
- #### 4. FREIANLAGEN
- Zusammen mit den Baugruben soll für jede Baumaßnahme auch ein DREI-FLÄCHENBESTIMMUNG (AN) angeordnet werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist.
 - Nutzung und Pflege der begrünter Flächen soll naturnah erfolgen und der Einsatz von chemischen Mitteln vermieden werden.
- #### 5. ABFALLWIRTSCHAFT
- Es wird empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes organische Abfälle zu kompostieren, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.
- #### 6. STARKREGENERATIONEN
- Für die Region Südhessen, Rheinl.-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraums Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalarbeit als Mindestwert ein zylindrisches Regenrohr anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeften Regenereignissen, anfallende Niederschlagswasser, in den öffentlichen Straßenkanal teilweise nicht vollständig in der Kanalarbeit vorfließen kann. Es werden kann und dadurch über die Straßenbegleitgrün hinaus auf die seitlichen Grundstücke zurückfließen.
- Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausgestaltung der Kellergerinne, die unter FOK EG liegen, abzurufen für Fänge und Trennen sowie der Giebelgestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Gärten sollen ebenfalls eine Verbindung zum Haus erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- #### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 22.02.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
- #### 2. BÖRGERBETEILIGUNG
- Am 17.04.2002 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 3 (1) BauGB.
- #### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 24.05.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.06.2002 bis einschließlich 12.07.2002.
- #### 4. GLEICHZEITIGE ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
- Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2002 gem. § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und über die gleichzeitige ständige öffentliche Auslegung informiert.
- #### 5. PRÜFUNG DER ANREGENGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.08.2002 alle eingegangenen Anregungen gem. § 3 (3) BauGB geprüft.
- #### 6. SATZUNGSBESCHLUS
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 14.09.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 ROG als Satzung beschlossen.
- #### 7. AUSFÖHRUNG
- Ausgeföhrt: HEIDENROD, den 07.11.02
- Gemeinde HEIDENROD
SCHWELTZER
Bürgermeister
- #### 8. INKRAFTTRETEN
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.09.2002 tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN



HEIDENROD - KEMEL B-PAN UNTER DER KATH. KIRCHE 3. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR. :	33.69
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR. :	04
	MASSTAB :	1 : 1.000
	DATUM :	24.09.2002
	GRÖSSE :	DIN A0
	BEARBEITER :	AW/MMOA

GP
PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR - STÄDTBAU - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
TELEFON 06110361113

65189 WIESBADEN
FAX 06110361113