PLANFESTSETZUNGEN:

GEMÄß § 9 BauGB UND VERORDNUNG ZU § 2 (5) BAUNU ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO - IN DER FASSUNG VOM 29. JAN. 1990 (BGBl. I, S.127)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE O= OFFEN G= GESCHLOSSEN A= ABWEICHENDE BAUWEISE EN= EINZELHÄUSER DH= DOPPELHÄUSER HG= HAUSGRUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL	Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) EINSCHRÄNKUNG DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) DURCH FESTLEGUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN	MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE m²
(1.1)	WA 1) ALLGEM. WOHNGB.	O EN 5)	II		0,3	0,6	500
(1.2)	WA 1)	O EN 5)	II		0,25	0,5	600
(1.3)	WA 1)	O EN	II		0,3	0,6	500
(1.4)	WA 1) SIEHE SKIZZE	A EN 3)/4)	II/I		0,35	0,65	500
(1.5)	WA 1) SIEHE SKIZZE	A EN 3)/4)	II/I		0,3	0,5	600
(1.6)	WA 1)	O EN/DH	II		- 7)	- 7)	500
(1.7)	WA 1)	- 6)	II		- 7)	- 7)	-
(2.1)	MD DORFGEBIET	- 6)	I/II/III	SIEHE PLANEINTRAGUNG	- 7)	- 7)	-
(2.2)	MD 6)		III		- 7)	- 7)	
(2.3)	MD	O DH	I/II	SIEHE PLANEINTRAGUNG	- 7)	- 7)	450
(3.1)	MI 2) MISCHGEBIET	- 6)	II/III	SIEHE PLANEINTRAGUNG	- 7)	- 7)	-

1.) Die gemäß § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Die gemäß § 4 (3) 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Gemäß § 9 (1) 6. BauGB wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. zwei festgesetzt.

2.) Die gemäß § 6 (2) 6., 7. & 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Gewerbebetriebe.

3.) Bauweise mit zwingender einseitiger Grenzbebauung, festgelegt durch überbaubare Flächen und Baulinien. Dabei ist für die dargestellten eingeschossigen Baukörper zwischen dem Wohngebäude und der Grundstücksgrenze (zwischen den Wohngebäuden) eine Wohnnutzung nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine weiteren Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken errichtet werden
(siehe Skizzen Zeichnerische Festsetzungen).

4.) Hinweis: Gemäß § 8 (1) ——— HBO ist beim Grenzanbau eine einheitliche Bauwerkshöhe zu sichern.

5.) In der offenen Bauweise sind auf den Grundstücken die Flächen für Garagen eingegeben. Dabei ist eine direkte bauliche Verbindung der Garage mit dem Hauptbaus unzulässig. Außerhalb dieser gekennzeichneter Flächen sind keine weiteren Garagen zulässig.

6.) Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf den Grundstück wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen geregelt.
Zur Wahrung der städtebaulichen und historischen Eigenheiten des Gebietes ist dabei ein Unterschreiten der in § 9 HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO). Das jeweils gültige Maß wird bestimmt durch die Festlegung der Baulinien und Baugrenzen.

7.) Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
- Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die maximale Geschoßfläche bzw. Baumasse wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise.

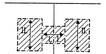
Gemäß § 17 (3) BauNVO werden dabei auf mehreren Grundstücken die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschritten, dies ist jedoch aufgrund der gewachsenen Struktur städtebaulich vertretbar und erforderlich.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches
- Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung

- Baugrenzen
- Baulinien

Flächen für Garagen:
Dabei ist eine direkte bauliche Verbindung von Hauptgebäude mit Garage unzulässig. Außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind keine weiteren Garagen zulässig. (siehe dazu Kennziffer 1.1/1.2/ und Fußnote 5.)).



Skizze gemäß Kennziffer 1.4 und 1.5 und Fußnote 3.) und 4.)

Flächen mit Bepflanzungsauflagen auf privaten Baugrundstücken als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen, Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.1)).

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Erhaltung baulicher Anlagen, gemäß § 172 (1) 1 und (3) BauGB.
Für die so bezeichneten Einzelgebäude oder Hofanlagen kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlage versagt werden, weil sie aus Gründen des Erhalts der spezifischen, örtlichen Struktur und Bauweise und der Zielsetzung der Dorferneuerung von Bedeutung sind.
Dies betrifft als:
- Einzelgebäude/- objekte (auch Mauern)
  Kastellstraße 4, 8, 10, 14, 18
  Rathausstraße 2, 12, 14
- Hof- bzw. Gesamtanlage
  Kastellstraße 6
  Rathausstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 22.

ZEICHNERISCHE HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Parzellierungsvorschlag
- Vorhandene Böschungen
- Eingeschränkte Befahrbarkeit der Wege durch die Geländesituation:
  Rampen, Treppen
- Empfohlene Fahrtrichtung:
  Einbahnverkehr

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Festsetzungen der Bauverkehöhe -
Maximale Außenwandhöhe - talseitig:
Gemessen zwischen natürlichem Geländeanschnitt, bei Straßenrandbebauung o.k. Bürgersteig, und Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut - hierzu der der topographisch am tiefsten liegenden Hausecke (- siehe Skizze).

Bereich: A: bis 2,50 m — H: bis 6,00 m
B: bis 3,00 m — I: bis 6,50 m
C: bis 3,50 m — K: bis 7,00 m
D: bis 4,00 m — L: bis 7,50 m
E: bis 4,50 m — M: bis 8,00 m
F: bis 5,00 m — N: bis 8,50 m
G: bis 5,50 m

Für die Kennziffer 1.1bis 1.5gilt:
Talseitig maximal 5,50 m. Für den Fall, daß der Geländeversprung innerhalb des Grundstückes über 1,50 m liegt, ist ausnahmsweise eine Überschreitung um 0,5 m zulässig (§ 31 BauGB).

Für alle Gebäude gilt:
Die Waagerechte der festgelegten Außenwandhöhe bestimmt das maximale Maß der anderen Außenwandhöhen. (- siehe Skizze)

BAUGESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO)

Präambel:
Im Bereich des Baugebietes werden grundsätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen, sofern sie das angestrebte städtebauliche Bild nicht stören.
Dachform:
- Satteldach (Kennziffer 1,1 - 1,5)
- Satteldach, Krüppelwalmdach (alle anderen Kennziffern), wobei gilt: Krüppelwalme müssen sich, je nach Dachneigung, Hausbreite und Giebelhöhe, in die Proportionen des Gebäudes einfügen. Das bedeutet bei einer Dachneigung von 45° = 1/4 und bei 45°> 1/3 der gesamten Giebelhöhe.

Dachneigung:
- 38 - 48° (Kennziffer 1,1 - 1,5)
- 35 - 55° (alle anderen Kennziffern)
- Die Dachneigung von Garagen hat sich der des Haupthauses anzupassen.

Maximaler Dachüberstand:
- Am Giebel 20 cm,
- an der Traufe 30 cm über die Außenwand hinaus.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind dort nicht zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, stattdessen sind Gauben einzubauen.
- Dachaufbauten sind als Satteldach - oder Schleppgaube auszubilden.
- Breitschleppgauben sind nur in Ausnahmen zulässig und nur als einfache Belichtungsmöglichkeit mit begrenzten Abmessungen. (Breite eines Sparrenfeldes). Aufgesetzte Gauben sind nicht zulässig.
- Gauben sollten möglichst als Einzelgauben ausgeführt werden.
- Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,60 m.

Dacheindeckung:
- Für die Art und Wahl der Dachdeckungsmaterialien gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Heidenrod/Ortsteil Laufenselden.

Fassadengestaltung:
- Für die Fassadengestaltung in ihren einzelnen Elementen gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Heidenrod/Ortsteil Laufenselden. Dies gilt in besonderer Weise für die als "erhaltenswert" eingestuften Einzelgebäude und Höfe.

Einfriedigungen:
- Die maximale Höhe straßen- bzw. wegeseitiger Einfriedigungen beträgt 1,20 m.
- Es sind nur "offene", durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Als ortstypische Einfriedigungen sind vorrangig senkrechte Lattenzäune aus Holz zu verwenden. Darüber hinaus findet auch hier die genannte Baugestaltungssatzung ihre Anwendung.

SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
- Die durch den Bau der erschließungsstraßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und auszubilden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

1.1 BESTAND

- Zu erhaltende und zu schützende, zusammenhängende Gehölzgruppen, Arten siehe Bestandsplan.
- Zu erhaltender und zu schützender, vorhandener Baumbestand - Laubgehölze/Nadelgehölze - Arten siehe Bestandsplan.
- Zu erhaltende und zu schützende Laubhecken, Arten siehe Bestandsplan.

Bezüglich der Erhaltung von Gehölzen gilt:
Standortgerechte Bäume auf nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang entsprechend artengerecht nachzupflanzen.
Standortgerechte Bäume innerhalb Überbaubarer Flächen dürfen nur dann Beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, so ist für eine angemessene Ersatzpflanzung an anderer Stelle des Grundstücks zu sorgen.

- Wiese/Weide - Grünland:
  vorhandene, zu erhaltende Nutzung der Flächen.
- Sukzessionalfläche/Brache:
  vorhandene, zu erhaltende Fläche.
- Biotop:
  vorhandener, zu erhaltender Steinbruch.

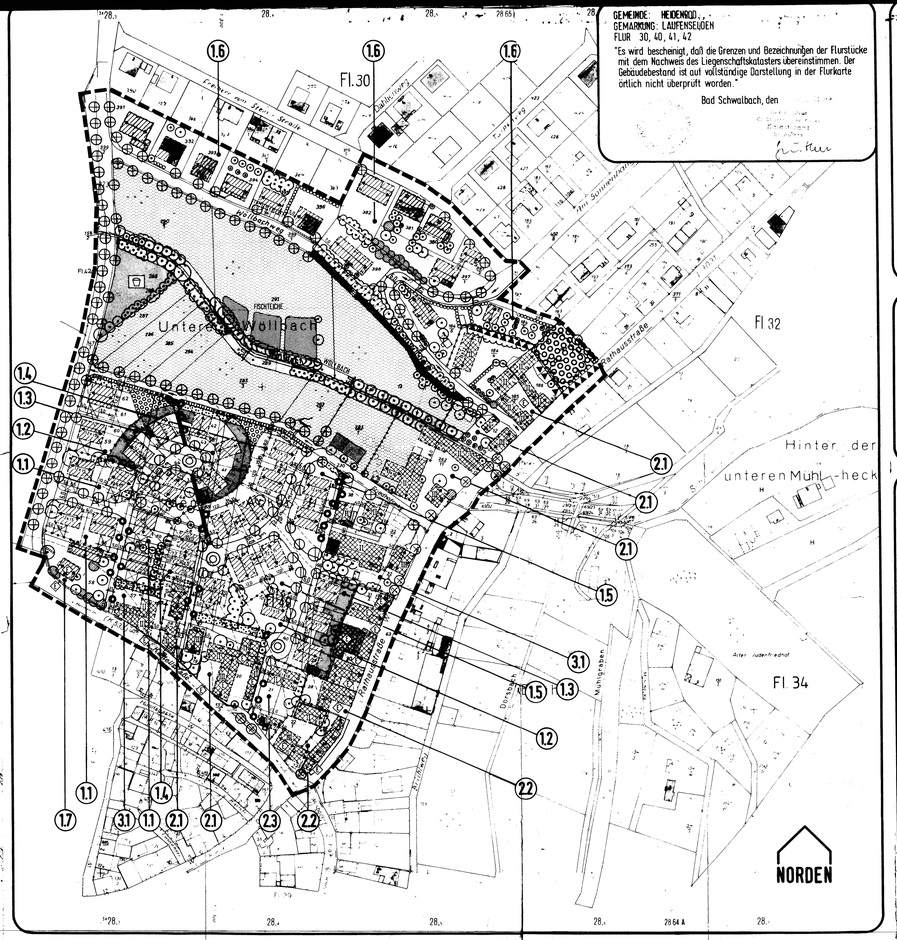
1.2 PLANUNG

- Öffentliche Grünflächen, die zur besseren landschaftlichen Einbindung (Randbegrünung) in der dargestellten Tiefe intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2). Dabei sind geschlossene, dichte (Hecken-) Abpflanzungen, die den bodennahen Luftaustausch bremsen könnten, zu vermeiden.
- Öffentliche Grünflächen, die zum Schutz und Erhalt des das Landschaftsbild prägenden Elementes "Wölllbach" zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2).
- Neu anzupflanzende Sträucher und Gehölze im Bereich des Wölllbachs und Kinderspielplatzes. (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2).
- Neu anzupflanzende Bäume im Bereich des Wölllbachs und Kinderspielplatzes (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2), wobei in der Obergangszone zur Urtalaue Weiden vorzusehen sind.
- Private, begrünte Grundstücksflächen, die zur besseren landschaftlichen Einbindung (Randbegrünung) und zur Abgrenzung der Gebiete mit unterschiedlicher baulicher Nutzung in der dargestellten Tiefe intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.1). Dabei sind auch hier geschlossene, dichte (Hecken-) Abpflanzungen, die den bodennahen Luftaustausch bremsen könnten, zu vermeiden.
- Öffentliche Verkehrsflächen, die von Versiegelung freizuhalten sind.
  hier: Wege und Anliegerstraßen.

Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen und auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 6.0 und 7.0, 7.1 und 7.2):

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn, alt. Acer platanoides - Spitzahorn, alt. Tilia cordata - Winterlinde, alt. Tilia platyphyllos - Sommerlinde.
- Carpinus betulus - Hainbuche, alt. Quercus robur - Stieleiche.
- Malus - Apfel, alt. Pyrus - Birne, alt. Prunus - Pflaume, Kirsche.
- Fagus silvatica - Buche, alt. Tilia cordata - Winterlinde, alt. Tilia platyphyllos - Sommerlinde, alt. Quercus - Eiche
- Sorbus aucuparie - Eberesche, alt. Sorbus aria - Mehlbeere, alt. Syringa - Flieder.

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: in gesonderter Anlage.

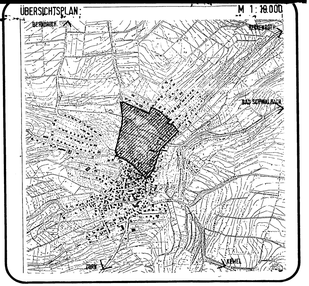


GEMEINDE: HEIDENROD ,,
GEMARKUNG: LAUFENSELDEN
FLUR 30, 40, 41, 42

"Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden."

Bad Schwalbach, den

ÜBERSICHTSPLAN: M 1 : 10.000



GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK :
§ 11 BAUGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erteilung von Genehmigung und Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom: 04.05.1994
Az.: IV/34-614 04/01 – Laufenselden – 9 –
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

PLANBEZEICHNUNG:
BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1,2,3,4, 8,9,10,11,12 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. I S. 2191) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DEN BEREICH: **"IM PFLANZGARTEN"**
DER GEMEINDE: **HEIDENROD**
ORTSTEIL: **LAUFENSELDEN**

PLANGRÖßE: 62 x 160		PLAN - NR.	H2
BESTEHEND AUS:	-1- BLATT PLANTEIL	MAßSTAB 1:	1000
ANLAGE:	-1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BAUGB)	VOM:	23. AUG. 1990
	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)	VOM:	23. AUG. 1990
		VOM:	

PLANUNG UND VERFASSEN:

PLANUNGSTEAM DIPL.ING. HÖSEL - RICHTER - SIEBERT
6100 DARMSTADT, LIEBIGSTRAßE 25, TELEFON: 06151 - 22551

DARMSTADT, DEN 23.AUG.1990 , KG
GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM: (GEMEINDEVERTRETUNG) 24.05.89 — BEGLAUBIGT: Flach (Bürgermeister)
§ 2 (1) BAUGB

OFFENLAGE VOM: 20.07.90 BIS: 20.08.90 — BEGLAUBIGT: Flach (Bürgermeister)
§ 3 BAUGB

SATZUNGSBESCHLUß VOM: (GEMEINDEVERTRETUNG) 23.08.90 — BEGLAUBIGT: Flach (Bürgermeister)
§ 10 BAUGB

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: BEGLAUBIGT:
§ 12 BAUGB