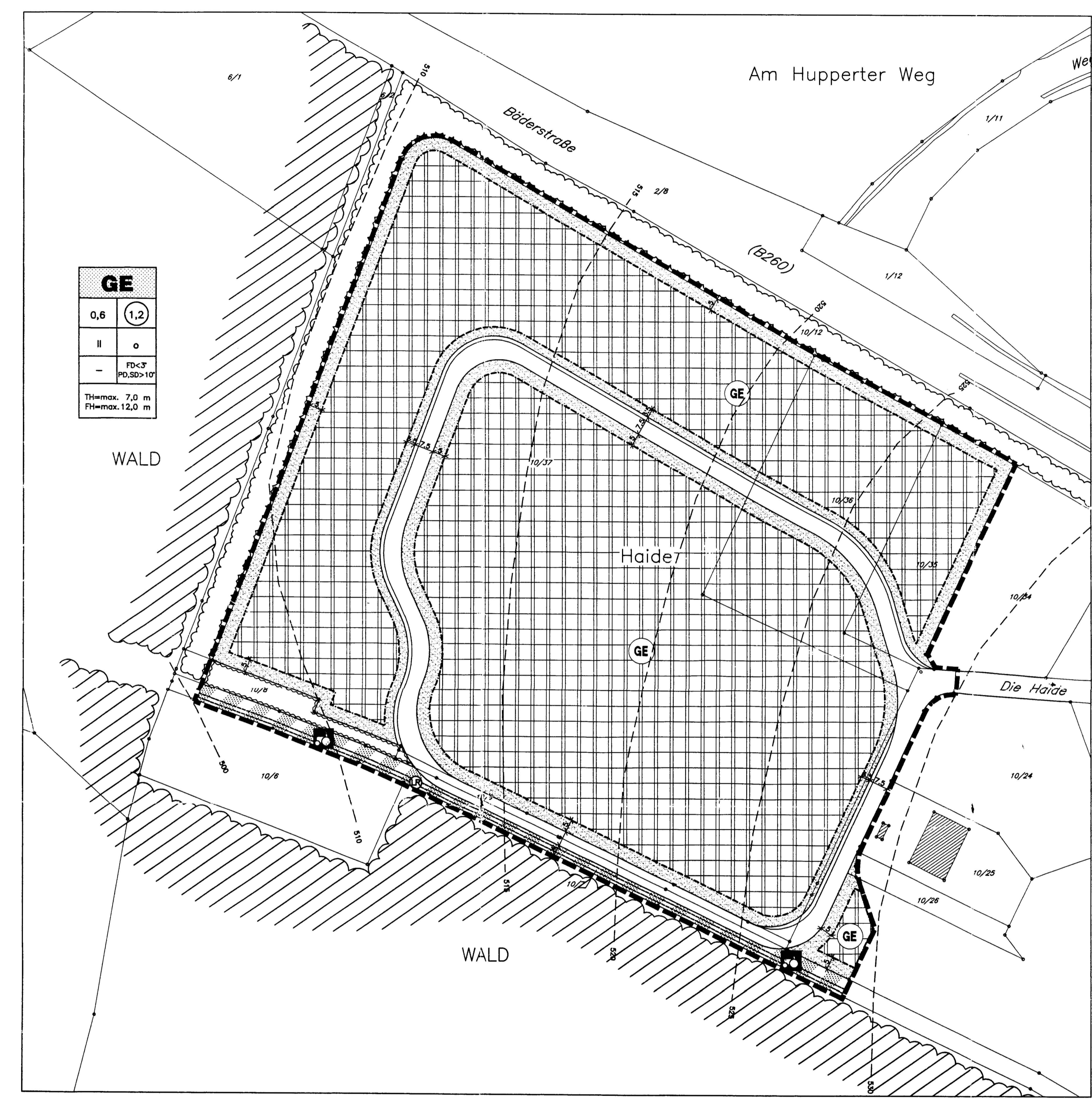


# HEIDENROD - KEMEL

## Bebauungsplan DIE HAIDE - 1. ÄNDERUNG

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

#### PLANTEIL A



<b>GE</b>	0,6	1,2
II	o	
	FD-3*	PO,SD-10*
	Th= max. 7,0 m	FH= max. 12,0 m

#### LEGENDE

<b>GE</b>	GE GEBIET (§ 9 BauNBV)
0,6	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH GRZ (§ 6 BauNBV)
1,2	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHEN GRZ (§ 16 BauNBV)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAH DER VOLLESGESCHOSSE (§ 16 BauNBV)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNBV)
FD-3*	ZULÄSSIGE DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH FLACHDACH
PO,SD-10*	MINDESTDACHNEIGUNG, HOCHSTDACHNEIGUNG
Th= max. 7,0 m	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFRÖHE (IN METERN)
FH= max. 12,0 m	MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METERN)

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

[Symbol]	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEBIET
[Symbol]	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
[Symbol]	BAUGRENZE (§ 23 BauNBV)

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

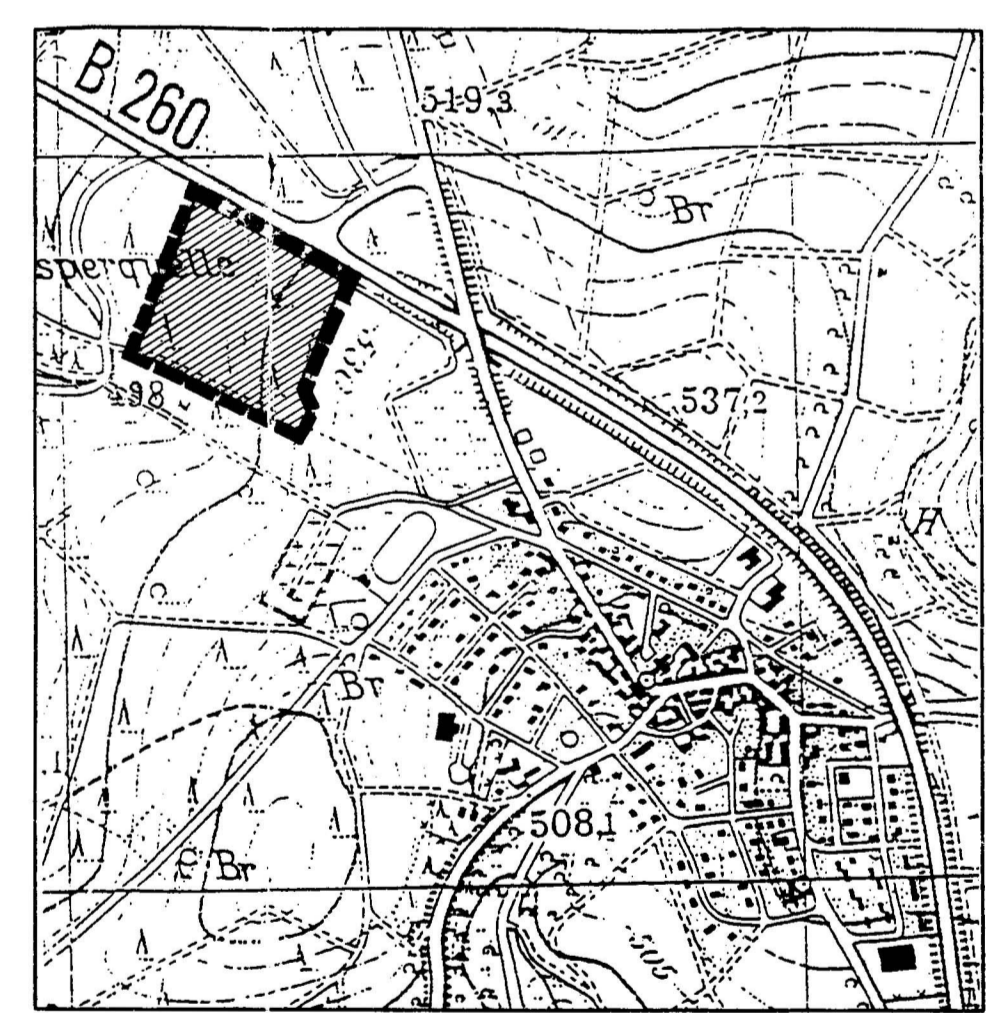
[Symbol]	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
[Symbol]	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
[Symbol]	ZWECKBESTIMMUNG:
[Symbol]	WIRTSCHAFTSWEG

#### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauNBV)

[Symbol]	FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
[Symbol]	SONSTIGE PLANZEICHEN
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauNBV)
[Symbol]	LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES VERSORGUNGSTRÄGERS (§ 9 (1) Nr. 21 BauNBV)

[Symbol]	VORHANDENE KATASTERGRENZE
[Symbol]	HÖHENLINIE

#### ÜBERSICHTSPLAN (o.M.)



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauNBV

- ART + MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauNBV
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauNBV
 

Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNBV in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind nach § 1 (5) ausgeschlossen. Dies gilt auch für die gemäß § 3 (3) BauNBV in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergügungsstätten (§ 1 (6) BauNBV).
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNGSZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauNBV i.V. mit den §§ 16 + 18 BauNBV
 

Die in der Platzierung als Maximalwerte festgelegten Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.

Die Traufe i.S. dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauNBV
  - Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Strassenoberkante (OK) der zur Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlage (einschließlich vor- und rückseitige Bauteile) bezogenen Mittellinie des Gebäudes.
  - Die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) darf max. bis zu 1,00 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauNBV
  - Die innerhalb des Baubereiches festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen; zu schützen, auszuweiten und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.4.1 - A.4.6 in der Höhe des Schwertes durchzuführen. Die Berechnung des Schwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
  - Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern sowie auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetations- oder Ausgleichsflächen wieder einzubauen.
  - Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gebäude jährlich einmal auszusäen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
  - Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauNBV
  - PKW-Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen, mit Gehölzen gemäß Punkt A.4.3 + A.4.4 auszurüsten und nach mind. jedem 6. Stellplatz durch Baumpflanzungen gemäß Punkt A.4.1 zu gliedern.
  - Je angelegener Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ist unabhängig von der Baupflanzungen für die Stellplätze ein größerer Laubbäum zu pflanzen u.d. Standortrecht zu entwickeln.
  - Fensterlose Außenwände über 100 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen oder Rankpflanzen gemäß Punkt A.4.6 zu begrünen.

- BEBAUUNG
  - Dächer
    - Mit Ausnahme der begründeten Dächer dürfen für die Dachdeckung nur Materialien in gedeckten Farben verwendet werden.
    - Glanz- oder reflektierende Materialien sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
    - Die Errichtung von Solardächern ist zulässig.
  - Baukörper + Fassaden
    - Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatte oder feinstrukturierte Putz, Stuckwerk, unpolierte Naturstein und Verkleidungen aus Holz oder Metall zu verwenden.
    - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glanzreflektierenden Materialien und Keimplatten.
- FREIFLÄCHEN
  - Die nicht überbauten Grundstücksfläche, soweit es nicht als Betriebshof, Zufahrt oder Stellplatzfläche bestirmt, werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt A.4.3 + A.4.5 einzurüsten, wobei die Flächenanteile mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
  - Stellplätze, Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen, etc. sind nur mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. breittüppigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen, soweit nicht andersbestimmt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

##### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO

- WERBEANLAGEN
  - Werbeanlagen an den Baukörper sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
  - Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
  - Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtruhe zu mindern.
  - Leuchtreklame mit Intervallbeleuchtung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wändenflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung antritt.
- ERDAUSHUB
  - Bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Baugruben sind gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO auf dem Grundstück wieder einzubauen.

##### C. HINWEISE

- BODENKENNLEHRE
  - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlehen bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- ENERGIEVERSORGUNG
  - Das Baugrundstück wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- FREIANLAGEN
  - Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pflanzstoffen zu verzichten.
- ZISTERNEN
  - Auf den Grundstücken sind zur Reduzierung der Abflusssicherung Regenwasserzisternen zu errichten. Für die Regenwasserzisternen wird eine Verbindung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken in dafür geeigneten Flächen empfohlen. Hierbei ist der Erdbau "Verankerung von Niederschlagswasser" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Baustandardsverteilung vom 02.05.1994, veröffentlicht im Staatsanzeiger 22/194, S. 1.376 zu beachten.
  - Die Regenwasserzisternen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik einzurichten, zu warten und zu betreiben.
- BRÄUCHWASSERNUTZUNG
  - Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass die Leitungssysteme entsprechend DIN 1986 ausgeführt wird. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Hauses ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme der Gemeinde Heidenrod-Kemel anzugeben. Weiter wird in diesem Zusammenhang besonders auf § 17 der Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für die Wassernutzung hingewiesen.
- SCHUTZ DER VERSORGUNGSLEITUNGEN
  - Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- ABFALLWIRTSCHAFT
  - Es wird empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes organische Abfälle zu kompostieren, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

##### D. RECHTSGRUNDLAGEN

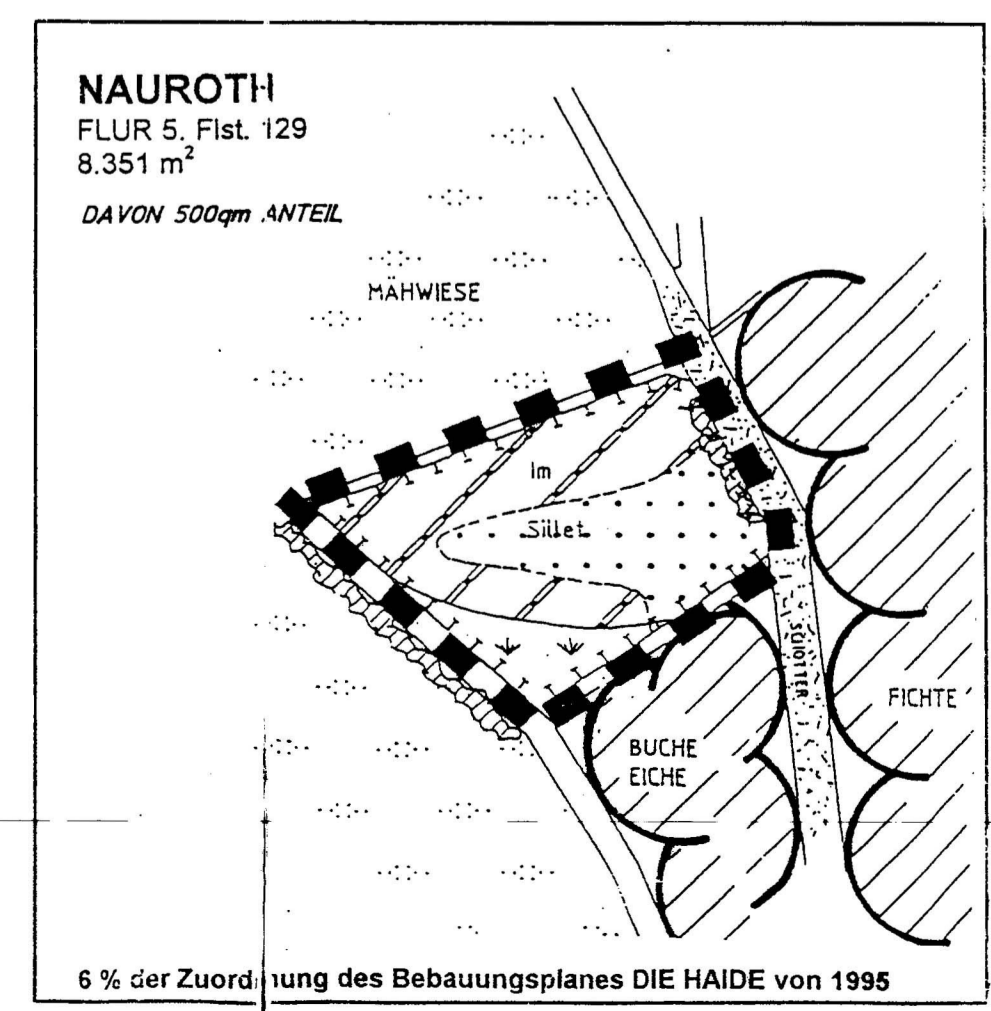
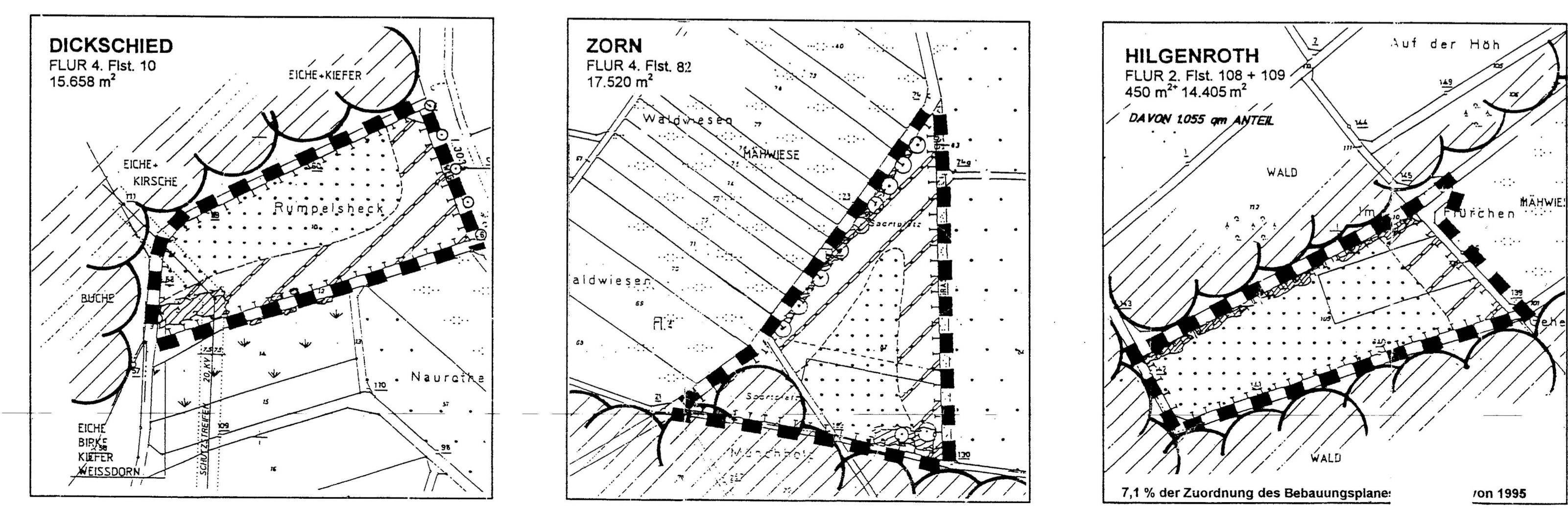
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (PlanzeichV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 855).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 10.06.1997 (BGBl. I S. 102).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.07.1960 (GVBl. I S. 114) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 810).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 868), zuletzt geändert am 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440).

#### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat am 26. April 1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- BÜRGERBETEILIGUNG
  - Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 26. April 1999 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach erstorblicher Bekanntmachung.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
  - Die zugrundeliegenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02. April 1999 bis 02. April 1999 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
  - Die Gemeindevertretung hat am 26. April 1999 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Der Bescheid wurde öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB auf der Dauer eines Monats in der Zeit vom 02. April 1999 bis einschließlich 26. April 1999 zu jedermanns Einsicht.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) BauGB
  - Gem. § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26. April 1999 die vorgetragenen Bedenken und Anregungen geprüft.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- SATZUNGSBESCHLUSS
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 26. April 1999 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- AUSFERTIGUNG
  - Ausgefertigt:
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand
- INKRAFTTRETEN
  - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26. April 1999 gem. § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
  - HEIDENROD-LAUFENSELDEN, den 11. FEB. 1999 Der Gemeindevorstand

26. April 1999  
V32-2-G1809/01-1-1005-5

#### PLANTEIL B, AUFFORSTUNGSFLÄCHEN (M. 1 : 2500)



**HEIDENROD - KEMEL**  
Bebauungsplan DIE HAIDE - 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR.	33.54
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB	PLAN-NR.	(CAD-2) 04
	MASSSTAB	1 : 1.000
	DATUM	29.01.1998
	GRÖSSE	105x72
	BEREITER	MM/HM

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR + STÄDTBAU + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
GUTENFRETING-STRASSE 15  
68189 MIESBACH  
TELEFON 0617/30 41 0