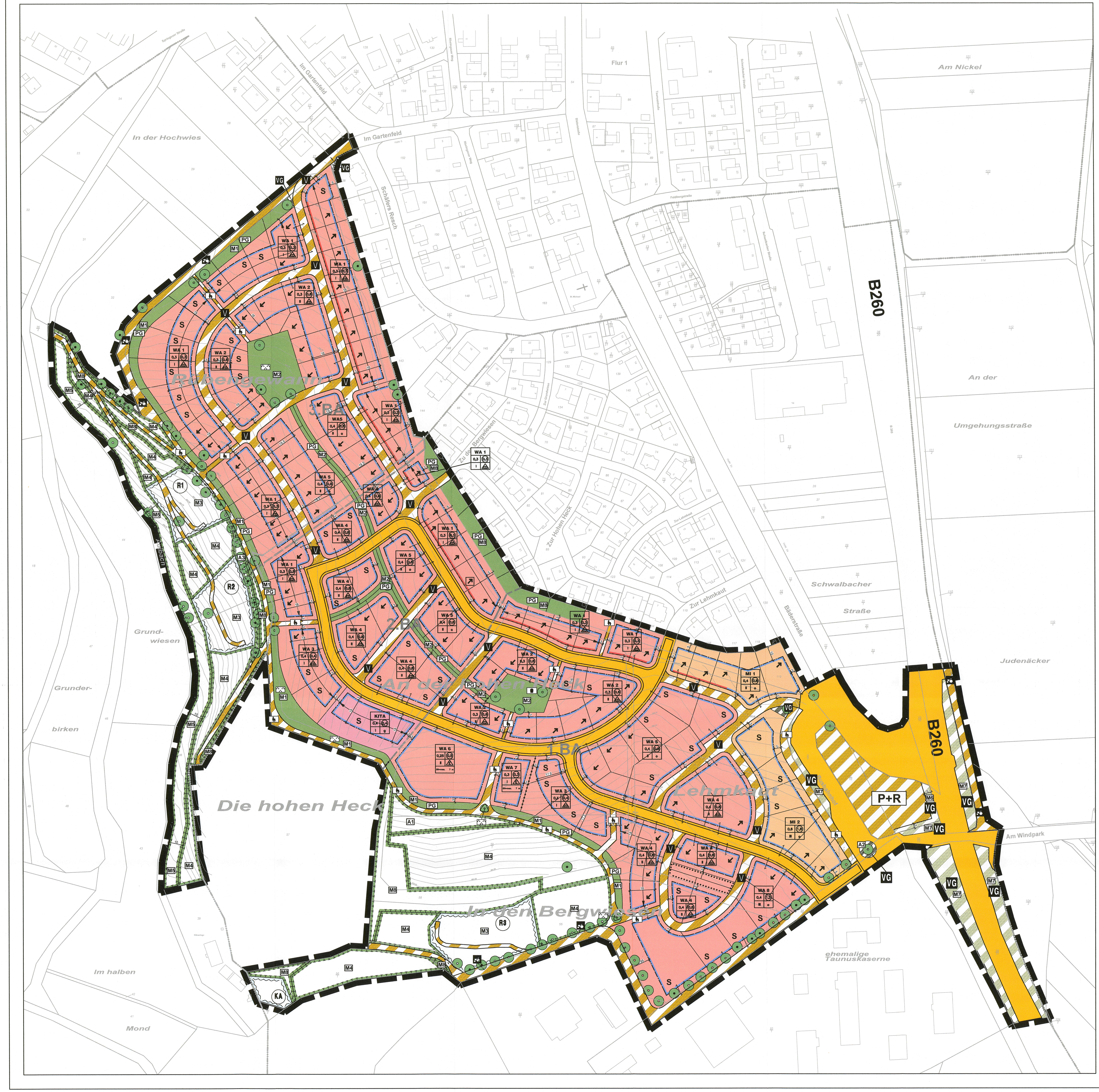
HEIDENROD-KEMEL

Bebauungsplan KEMEL-SÜD, einschließlich 5. Änderung Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE



LEGENDE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(0,3)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
I	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (3) BauNVO)
ED	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
TH	ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
GH	ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)

Nutzungsschablone: WA | 0,3 | (0,3) | I | o | ED | GH=max. xx,x m

EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- KINDERTAGESSTÄTTE

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- BAULINIE (§ 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSS- UND RADWEG
- WIRTSCHAFTSWEG
- VG VERKEHRSGRÜN
- P+R PARK + RIDE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE
- PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

M1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (MASSNAHMENFLÄCHE)

(Maßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen Festsetzungen)

- M1 - Ortsrandeingrünung
- M2 - innere Grünverbindung mit begleitender Pflanzung
  KSP - integrierte Kinderspielbereiche mit Platz- und Wegeflächen sowie Eingrünung
- M3 - Retentionsräume mit Feuchtwiesenneuanlage im Sohlbereich, mit aus vor Ort gewonnenem Saatgut und in den trockneren Bereichen langfristige Entwicklung von Wiesen magerer Ausprägung
- M4 - dauerhafte Erhaltung, Schutz und Weiterentwicklung vorhandener extensiver Wiesen
- M5 - Schutz und Weiterentwicklung des 10 m breiten Uferrandstreifens, als Maßnahme sind Einzelbaumpflanzungen (Weiden) vorgesehen (§23 HWG i.v.m. §38 WHG)
- M6 - Park + Ride-Platz mit Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen
- M7 - Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Straßenbegleitgrüns
- M8 - Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen

A1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

(Maßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen Festsetzungen)

- A1 - Umwandlung von Acker in magere Wiese mit vor Ort gewonnenem Saatgut
- A2 - Entsiegelung Straßenfläche und Anlage eines bepflanzten Kreisels, Durchmesser mind. 6 m mit mind. einem Baum 1. Ordnung bepflanzt
- A3 - Umwandlung Schotterwegefläche in Gehölzfläche

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

ZWECKBESTIMMUNG:

- R RETENTIONSBECKEN
- KA KLÄRANLAGE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- UNTERTEILUNG DER BAUABSCHNITTE
- HINWEIS AUF ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (7) BauGB)
- 12.5 VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)
- 498.00 HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABEN ü.NN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- ↗ BERGSEITIGE BEBAUUNG
- ↙ TALSEITIGE BEBAUUNG
- S SONSTIGE BEBAUUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (3) NR. 1 BAUGB

4. BAUWEISE

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB

7. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB

10. GRÜNFLÄCHEN

11. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT

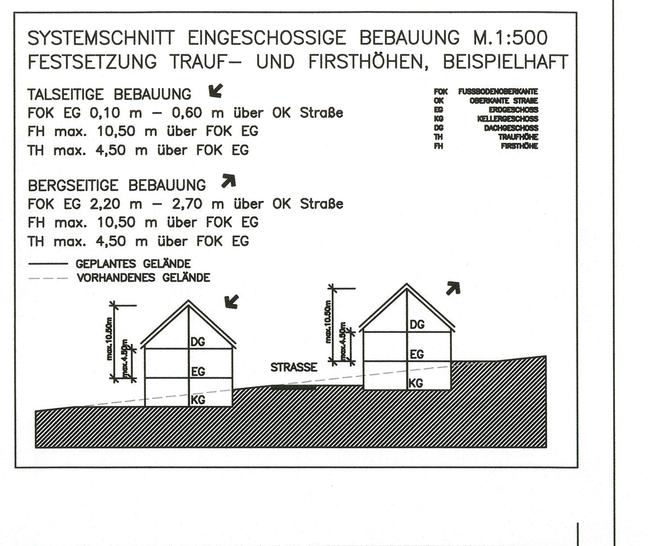
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

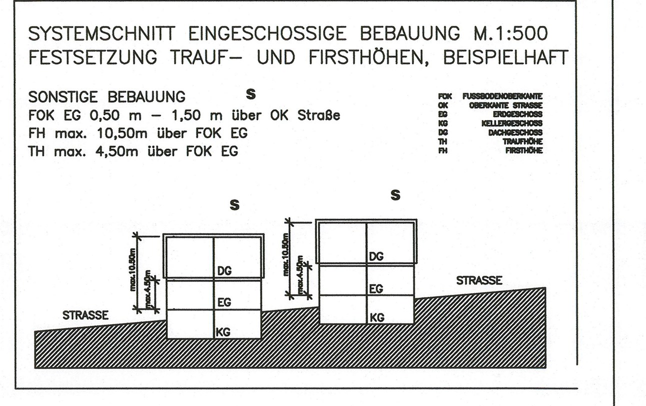
C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

D. RECHTSGRUNDLAGEN

VERFAHRENSVERMERKE

SYSTEMSCHNITTE





GESCHOSSIGKEIT - BAUWEISE - GEBÄUDEHÖHE

I (1 Vollgeschoss)

↗	bergseitig	FOK EG 2.20 - 2.70m	FH 10.50m	TH 4.50m
↙	talseitig	FOK EG max. 0.50m	FH 10.50m	TH 4.50m
S	sonstige	FOK EG 0.50 - 1.50m	FH 10.50m	TH 4.50m

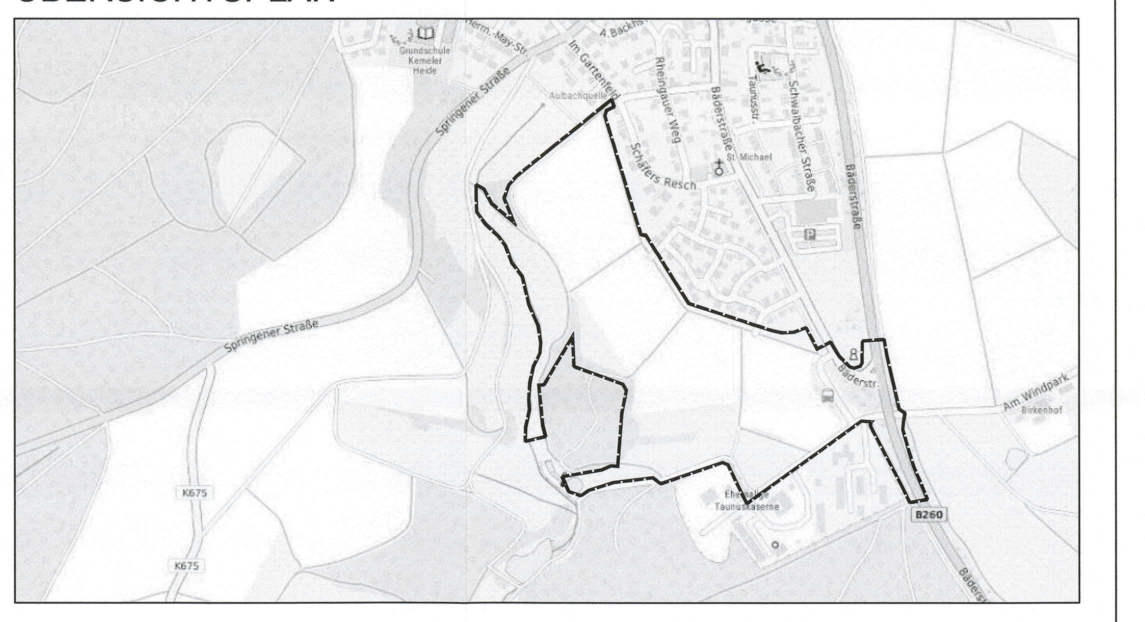
II (2 Vollgeschosse)

↗	bergseitig	FOK EG 2.20 - 2.70m	FH 13.50m	TH 7.50m
↙	talseitig	FOK EG max. 0.50m	FH 13.50m	TH 7.50m
S	sonstige	FOK EG 0.50 - 1.50m	FH 13.50m	TH 7.50m

III (3 Vollgeschosse)

↗	bergseitig	FOK EG 2.20 - 2.70m	FH 16.50m	TH 10.50m
↙	talseitig	FOK EG max. 0.50m	FH 16.50m	TH 10.50m
S	sonstige	FOK EG 0.50 - 1.50m	FH 16.50m	TH 10.50m

ÜBERSICHTSPLAN



HEIDENROD-KEMEL

Bebauungsplan KEMEL-SÜD, einschließlich
5. Änderung Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE

PROJEKT-NR.	:	33.86
PLAN-NR.	:	18
MASSSTAB	:	1:1.000
DATUM	:	14.07.2023
GRÖSSE	:	1.798 x 835
BEARBEITER	:	SU

GP

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER
STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FRIEDRICH–BERGIUS–STRASSE 9 65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23

(TB 27.10.2023) H:\OO_CAD_Projekte\3386\Eigen\3386_B_LPH5_GP.dwg