PLANFESTSETZUNGEN:

GEMÄß § 9 BAUGESETZBUCH (BBauG) IN DER FASSUNG VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I, S.341)

LFD. NR.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE (o= OFFEN a= GESCHLOSSENE BAUWEISE; E= EINZELHÄUSER DP= DOPPELHÄUSER HG= HAUSGRUPPEN)	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL (GFZ)
			MAXIMAL	ZWINGEND	EINGESCHOSSIGE (GRZ+GFZ) FÜR VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
(1.)	WA ALLGEM. WOHNGEB.	o DH [1]	II		0,3	0,6
(12)	WA [1]	o DH [1]	II		0,25	0,5
(13)	WA [1]	o DH	II		0,3	0,6
(14)	WA [1] SIEHE SKIZZE	o ZH/A1 [2]	II / I		0,35	0,65
(15)	WA [1] SIEHE SKIZZE	o ZH/A1 [2]	II/I		0,3	0,5
(16)	WA [1]	o DH/SH	II		[7]	[7]
(17)	WA [1]	- [6]	II		[7]	[7]
(21)	MD [1] DORFGEBIET	- [6]	I/II/III	SIEHE PLAN-EINTRAGUNG	[7]	[7]
(22)	MD [1]	- [6]	I/II	SIEHE PLAN-EINTRAGUNG	[7]	[7]
(23)	MD [1]	o DH	I/II	SIEHE PLAN-EINTRAGUNG	[7]	[7]
(31)	MD [1] MISCHGEBIET	- [6]	II/III	SIEHE PLAN-EINTRAGUNG	[7]	[7]

1.) Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (=) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Betriebe gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf den Grundstücken Katastralnrweg Nr. 1 - 10, Ackerbucher Weg Nr. 2 - 4 und im Pfirrtgarten 1 - 16 auf Max. zwei festgesetzt.

2. Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
Gewerbebetrieb i.M. luftbelastende und geruchsbelästigende Gewerbebetriebe.

3.) Bauweise mit zwingender einseitiger Grenzbebauung, festgelegt durch überbaubare Flächen und Baulinien. Dauel ist für die dargestellten eingeschossig zum Bauskörper zwischen dem neuen Gebäude und der Grundstücksgrenz- (zwischen den Wohngebäuden) eine Wohnnutzung zulässig. Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Auf den hinteren Garagen und Nebenanlagen auf dem Grundstücken sind erntebare Gärten anzulegen. (siehe Skizzen Zeichnerische Festsetzungen).

4.) Hinweis: Gemäß § 6 (1) HSO ist bei Grenzanbau eine einheitliche Bauweise zu sichern.

5.) In der offenen Bauweise sind auf den Grundstücken die Flächen für Garagen angeben. Dabei ist eine direkte Baulicke Verbindung der Garagen mit dem Wohnhaus zulässig. Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind keine weiteren Garagen zulässig.

6.) Auf die Festsetzung der Bauweise wird verrichtet. Die Anordnung der Baukörper auf den Grundstück wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen geregelt.
Zur Wahrung der städtebaulichen und historischen Eigenarten des Gebietes wird hier ein Unterschreiten der in § 17 BauNVO vorgegebenen Abstandsflächen angeordnet (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 120 HBO). Das jeweils gültige HeBO 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 Bauweisenhöhe.

Gemäß § 17 (3) BauNVO werden dabei auf mehrere 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

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen
Stellung der baulichen Anlagen, hier: vorgeschlagene Firstrichtung
Nicht Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen auch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig ist (siehe dazu Kennziffer 1.3).

Baugrenzen
Baulinien

Flächen für Garagen:
Dabei ist eine direkte bauliche Verbindung von Hauptgebäude mit Garagen 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 Randstreifen/ 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) S. 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 ortstypischen, dörflichen Struktur und Bauweise und der Zielsetzung der Dorferneuerung von Bedeutung sind.
Dies betrifft als:
- Einzelgebäude/- anlagen (auch Mauern)
  Kastellstraße 4, 8, 10, 14, 18
  Rathausstraße 2, 12, 14
- Hof- bzw. Gesamtanlage
  Kastellstraße 8
  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
GFR
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahlen sind dann unzulässig, wenn sie zu einer Erhöhung der ursprünglich auf der Gesamtfläche möglichen Wohnungszahl führen.

Festsetzungen der Bauweise/Nr. - Textteil/Nr. Achsenmaßstab - Textteil/Nr.:

Gemessen zwischen natürlichem Geländeanschnitt, bei Straßenerschließung o.k. Bürgersteig, und Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut - hierbei an 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

SKIZZE ZU ABSTANDSMASSE

Für die Kennziffer 1.1bis 1.5gilt:
Talseitig maximal 5,50 m. Für den Fall, daß der Geländeversatzung 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 bezimmt das maximale Maß der anderen Ausnahmenhöhen. (= siehe Skizze).

SKIZZE ZU ABSTANDSMASSE

BAUGESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO):
Präambel
Im Interesse des Neubaugebietes werden grundsätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen, sofern sie das angestrebte städtebauliche Bild nicht stören.

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 28° und höchstens 45°.

Dachform
Es sind ausschließlich Satel- und Walmdächer zulässig.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Gaubenfenster sind dort nicht zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, stattdessen sind Gauben einzulassen.
- Dachaufbauten sind als Satteldach - oder Schleppgaube auszubilden, Dreieckgauben 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 Dacheckungsmaterialien 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 insbesondere für die Farbwahl für die als "erhaltenswert" eingestuften Einzelgebäude und Höfe.

Einfried ungen:
- Die maximale Höhe straßen- bzw. wegseitiger Einfriedigungen beträgt 1,20 m.
- Es sind nur "offene", durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Als ortstypische Einfriedigungen sind vorrangig senkrechte Latten/Zäune 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 Beseitigung 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 Grundstücke zu sorgen.

Wiese/Weide - Grünland:
vorhandene, zu erhaltende Nutzung de- Flächen.

Biotop:
vorhandener, zu erhaltender Steinbruch.

1.2 PLANUNG

Öffentliche Grünflächen, die zur besseren landschaftlichen Einbindung (Randeingrünung) in der dargestellten Tiefe inlandig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.1). Dabei sind geschlossene, dichte (Hecken-) Abpflanzungen, die den bodennahen Luftaustausch bremsen könnten, zu vermeiden.

Öffentliche Grünflächen, die zum Schutz und Erhalt des des Landschaftsbildprägenden Elementes "Wolfsbach" zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2).

Öffentliche Grünfläche, Strassenbegleitgrün

Neu anzupflanzende Sträucher und Gehölze im Bereich des Wollbachs und Kinderspielplatzes, siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2).

Neu anzupflanzende Bäume im Bereich des Wollbachs und Kinderspielplatzes (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.2), wobei in der Übergangszone zur Örtlage weiter verdichtet wird.

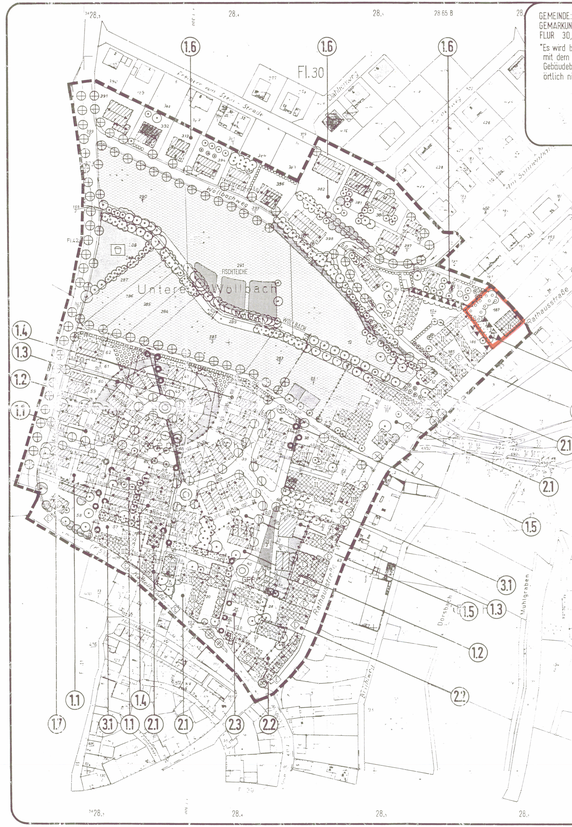
Private, begrünte Grundstücksflächen, die zur besseren landschaftlichen Einbindung (Randeingrünung) und zur Abgrenzung zur Gebiete mit unterschiedlicher baulicher Nutzung in der dargestellten Tiefe intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. (siehe Grünordnerische festsetzungen Teil 2, Punkt 7.0, Pflanzliste 7.1). Dabei sind geschlossene, dichte (Hecken-) Abpflanzungen, die den bodennahen Luftaustausch bremsen könnten, zu vermeiden.

Öffentliche Verkehrsflächen, die von Versiegelung freizuhalten sind;
hier: Wege und Anlagenstreifen.

Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen und auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (siehe dazu Grünordnerische Festsetzungen Teil 2, Punkt 8.0 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 silvatina • Buche, alt. Tilia cordata • Winterlinde, alt. Tilia platyphyllos • Sommerlinde, alt. Quercus • Eiche.
- Sorbus aucuparia • Eberesche, alt. Sorbus aria • Mehlbeere, alt. Syringa • Flieder.

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: in gesonderter Anlage.

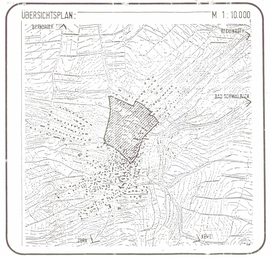


GEMEINDE: HEIDENROD
GEMARKUNG: LAUFENSELDEN
FLUR 30, 40, 41, 42

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

Bad Schwalbach, den

ÜBERSICHTSPLAN: M 1: 10.000



GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERFAHREN:
§ 11 BauGB

PLANBEZEICHNUNG:
BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1 (2), 2, 8, 9, 10, 11, / BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG BEKANNTMACHUNG VOM 6. DEZEMBER 1976 (BGBL. I S. 2799) SOWIE GEMÄß DER 8. DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG (1.BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DEN BEREICH

"IM PFLANZGARTEN" #2

DER GEMEINDE

HEIDENROD
LAUFENSELDEN

ORTSTEIL

PLANGRÖßE: 52 x 150 — PLAN-NR. 02
BESTEHEND AUS: -1- BLATT PLANTEIL — MAßSTAB 1:1000
ANLAGE: -1- SCHRIFTLICHE ERLÄUTERUNG (§ 9 (8) BAUGB) — VOM: 23.AUG.1960
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) — VOM: 11. JAN. 1995

PLANUNG UND VERFASSEN:

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

DARMSTADT, DEN 23 AUG 1960, KG
GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

VERFASSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM: (GEMEINDEVERTRETUNG) — BGL.AUSSZ.

§ 2(1) BAUGB

OFFENLAGE VOM: BIS: — BGL.AUSSZ.

§ 3 BAUGB

SATZUNGSBESCHLUß VOM: (GEMEINDEVERTRETUNG) — BGL.AUSSZ.

§ 10 BAUGB

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: — BGL.AUSSZ.

§ 12 BAUGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 10.11.1994 gem. § 2 (1) und (4) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes IM PFLANZGARTEN beschlossen.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB an der Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte am 10.10.95 durch ortsüblicher Bekanntmachung.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.10.95 bis 10.11.95 zur der Änderung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.95 bis 10.11.95 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.95 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

5. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Der Gemeindevertretung hat gem. § 3 (2) BauGB in ihrer Sitzung am 22.11.95 alle fristgerechten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung geprüft.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung von HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 22.11.95 die Änderung aus Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 5 HGO als Satzung beschlossen.
HEIDENROD, den 5. DEZ. 1996 — Gemeindevorstand (Frank) Bürgermeister

7. ANZEIGEVERFAHREN
Die Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gem. § 11 (3) BauGB mit Datum vom ..... dem Regierungspräsidium in DARMSTADT angezeigt worden.
HEIDENROD, den ..... — Gemeindevorstand

8. ZUSTIMMUNG/BEMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Die Verletzung von Verfahrensvorschriften ist unbeachtlich (§ 155 b Abs. 2 BBauG).
Darmstadt, 5.03.1997
Az.: IV/Id 41-61 d 04/96-8
Regierungspräsidium Darmstadt

9. AUSFERTIGUNG
Ausgefertigt:
HEIDENROD, den ..... — Gemeindevorstand

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit Hinweis auf den Ort zur öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.
HEIDENROD, den ..... — Gemeindevorstand

HEIDENROD - LAUFENSELDEN
Bebauungsplan IM PFLANZGARTEN

PROJEKT-NR.	33.26
PLAN-NR.	02
MASSTAB	1 : 1.000
DATUM	14.10.96
GRÖßE	60/180
BEARBEITER	MM

1. ÄNDERUNG

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
DARMSTADT-EBERSTADT, KIRSCHENWEG 16 — TELEFON 06151/ 51 71 30 51 32 — TELEFAX 06151/ 51 71 30 41 35

Original