NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS

Gemarkung: *Ober-Laudenbach*

Flur: *1*

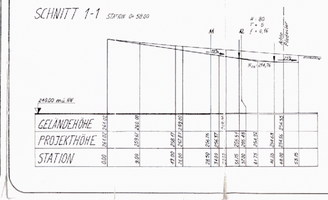
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom *8.8.* 1997 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bensheim, den *8.8.* 1997

Vermessungsamt des Kreises Bergstraße
Kreisvermessungsrat

LÄNGSSCHNITT M 1:500

SCHNITT 1-1 Strecke ca. 580 m



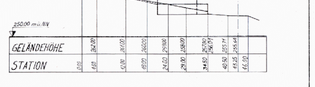
GELÄNDESCHNITTE M 1:500

SCHNITT A1-A1

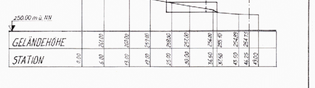
SCHNITT A2-A2

SCHNITT B-B STATION 0+ 0110

SCHNITT C1-C1

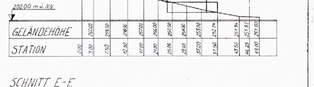


SCHNITT C2-C2

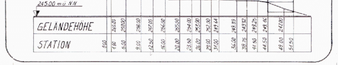


SCHNITT D1-D1

SCHNITT D2-D2



SCHNITT E-E



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:	WA1	WA2	WA3
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II
Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4
Geschoßflächenzahl	0,6	0,6	0,8
Bauweise	Doppelhäuser	offen	offen

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg
  - LW Landwirtschaftlicher Weg
- Einfahrtbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen: Pumpstation
- Grünfläche:
  - P,G Private Grünfläche: Pflanzstreifen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - F1 Entwicklung, Pflege und Ergänzung einer Streuobstwiese
  - F2 Erhalt und Pflege einer Feldholzhecke
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen und Garagen
- Böschung
- Hauptfirstrichtung

unverbindliche Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Gebäude
- Garagenzufahrten
- Vorgärten

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Gebäudehöhe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

Auf den Grundstücken, die durch den mit „A1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet werden, darf die Gebäudehöhe der Gebäude westlich und östlich der Erschließungsstraße max. 268,95 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „A2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 267,95 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken nördlich und südlich des mit „B" bezeichneten Geländeschnitts darf die Gebäudehöhe der Gebäude max. 267,84 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 267,84 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 265,93 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „D1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 265,15 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „D2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 264,07 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken westlich und östlich des mit „E" bezeichneten Geländeschnitts darf die Gebäudehöhe der Gebäude nördlich der Erschließungsstraße max. 264,80 m ü. NN, südlich der Erschließungsstraße max. 266,30 m ü. NN betragen.

TEXTFESTSETZUNGEN

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 (2) BAUNVO

2.1 Hausformen

Im Bereich WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB

3.1 Stellplätze

Garagen und PKW-Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 6 BAUGB

4.1 Wohnungen

In den Bereichen WA1 und WA2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Bereich WA3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

5.1 Baumscheiben

Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf privaten Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind ca. 1,5 - 8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Pflegemaßnahmen siehe Gründordnungsplan

5.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung von Wegen, PKW Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1) 22 BAUGB

6.1 Erhalt, Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese (F1)

Die Streuobstwiese ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Grasflächen sind durch einen Ernährungsschnitt im Abstand von 2 - 5 Jahren zu pflegen. Verwilderte Sträucher sind zu entziehen. Teilflächen ohne Obstbaumbestand mit Ausnahme der im Gründordnungsplan gekennzeichneten Magerrasenstreifen - sind ergänzt mit hochstämmigen Obstbäumen in Abständen von 8 - 12 m zu bepflanzen. Diese Obstbäume sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Der Unterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

6.2 Erhalt und Pflege einer Feldholzhecke (F2)

Das Feldgehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch die jeweilige Gehölzart zu ergänzen. Eine Pflege ist alle 10 - 15 Jahre durch abschnittsweisen Rückschnitt ausschließgfähiger Gehölze in der Zeit vom 1. Dezember bis 15. März vorzunehmen.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 8A (1) BNATSCHG

7.1 Zuordnung

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind die Maßnahmen auf der Fläche F1 sowie die Maßnahmen auf dem Flurstück flur 12 der Flur 1, Gemarkung Ober-Hambach, als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweis

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dient eine Anpflanzen von Straßenbäumen und die Maßnahmen auf der Fläche F2.

8. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB

8.1 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken heimische Großgehölze an einer Nachbargrenze in einem Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen. Bäume an der Nachbargrenze sind bis zu einem Abstand von 3 m zulässig. Auf privaten Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen, ca. 100 qm sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80 oder 80 - 100 zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

Bäume:

- Acer campestre — Feldahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Aesculus — Roßkastanie
- Hippocastanum
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Buche
- Fraxinus excelsior — Esche
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Quercus robur — Stieleiche
- Salix caprea — Salweide
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Tilia cordata — Winterlinde

Sträucher:

- Corylus avellana — Gemeine Hasel
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Frangula alnus — Faulbaum
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Rubus fruticosus — Brombeere
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder

ferner hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten)

9. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 B BAUGB

9.1 Gehölzerhaltung

Die standortgerechten Gehölze, insbesondere die vorhandenen Obstbäume, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

10. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 26 BAUGB

10.1 Böschungen

Die Anlieger sind verpflichtet, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen erforderlich sind, auf ihren Grundstücken zu dulden.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 87 HBO

1. Traufhöhe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Traufhöhen zulässig:

Im gesamten Bereich WA1 und WA2 ist eine talseitige Traufhöhe von maximal 8,10 m über der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß einzuhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf den Grundstücken, die durch den mit „A1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet werden, darf die Traufhöhe der Gebäude westlich und östlich der Erschließungsstraße max. 262,85 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „A2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes talseits max. 261,85 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken nördlich und südlich des mit „B" bezeichneten Geländeschnitts darf die Traufhöhe der Gebäude talseits max. 261,74 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes talseits max. 261,74 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes talseits max. 260,83 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „D1" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes talseits max. 259,05 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „D2" bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes talseits max. 257,97 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken westlich und östlich des mit „E" bezeichneten Geländeschnitts darf die Traufhöhe der Gebäude nördlich der Erschließungsstraße talseits max. 258,70 m ü. NN, südlich der Erschließungsstraße talseits max. 262,20 m ü. NN betragen.

Definition Traufhöhe:

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenhaut des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt, jeweils gemessen vor der Gebäudemitte, zu verstehen.

2. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude in den Bereichen WA2 und WA3 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 35° zulässig. Im Bereich WA1 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigungen sind bis maximal +/- 2° (= Doppelhaus zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind, bei Durchführung einer extensiven Dachbegrünung, auch flachere Neigungen zulässig.

Dachzwerkerne und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachaufbauten können an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie müssen jedoch mindestens den Abstand von 1,50 m hinter der Traufwand einhalten. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 2,50 m betragen. Die maximale Höhe von 1,70 m gemessen ab Oberkante Brüstung bis Oberkante Dachhaut darf nicht überschritten werden.

Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel in rotbraunen Farbtönen zulässig. Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Abweichungen sind bis zu 15 ° in jeder Richtung zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagendächer, die als Pultdach oder Terrasse genutzt werden.

3. Fassadengestaltung

Die auf Garagendächern erforderlichen Umwehrungen sind straßenseitig schräg, mit einer Neigung von 35°-40°, auszubilden. Zur Eindeckung der Umwehrungen sind straßenseitig ausschließlich Ziegel in rotbraunen Farbtönen zulässig.

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz in hellen Farbtönen und Holz zu gestalten. Für die Fassaden von Gebäuden ist ein Hellbezugswert von maximal 70 zulässig.

4. Grünflächenanteil

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwendende Gehölzarten siehe Gründordnungsplan, Pflanzliste oder Heckenthemata ist unzulässig.

5. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wachsen von bodengetriebenen Kletterern nicht einschränken. Zaunanlagen sind zu mindestens 70 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Wegen sind keine Zäune zugelassen. Hecken sind entsprechend der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste möglich. Als Stützen beim Aufbringen von Hecken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze errichtet werden und maximal 1,50 m hoch sind und somit künftig von der aufwachsenden Hecke überwuchert werden.

6. Extensive Dachbegrünung

Dachflächen von Nebengebäuden sind extensiv mit heimischen Stauden, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Garagendächer, die als Freiraum oder Terrasse genutzt werden.

7. Fassadenbegrünung

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 20 % mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen. Empfohlene Arten:

- Clematis spec. — Waldrebe
- Parthenocissus spec. — Wilder Wein
- Vitis vinifera — Weinrebe
- Hedera helix — Efeu
- Lonicera spec. — Geißblatt
- Polygonum aubertii — Klettter-Knöterich
- Wisteria sinensis — Blauregen
- Humulus lupulus — Hopfen

8. Pflanzung von Obstbäumen

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Lokalsorten) zu pflanzen, zu unterhalten und vor Beschädigung zu schützen. Empfohlene Sorten:

- Gelber Edelapfel — Grüne Jagdbirne
- Jakob Lebel — Hofratsbirne
- Rheinischer Bahnapfel — Boscs Flaschenbirne
- Roter Eiserapfel — Weiße Wintersrine
- Roskoop — Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

bruno koch
dipl.-geogr.kennt
planbearbeitung
dipl.-ing. städtebauarchitekt ai
stadtplanung für siedlung und landschaft
büro: alte chaussee 4
35614 aßlar - werdorf
telefon: 06441-471 u. 1410
telefax: 06443-472

datum	gezeichnet/ geändert	datum	gezeichnet/ geändert
19.10.1995	S.K. / S. Krueger	26.07.1996	S.K. / C. Lehmann
04.04.1996	S.K. / C. Lehmann	09.05.1996	S.K. / M. Kuehne
17.12.1996	S.K. / C. Lehmann		

datum	geprüft zeichen	datum	geprüft zeichen
17.12.1996	K.B. / J. Krueger	07.04.1997	K.B. / C. Lehmann
07.03.1997	K.B. / C. Lehmann	09.04.1997	K.B. / C. Lehmann
04.06.1997	K.B. / C. Lehmann	23.07.1997	K.B. / C. Lehmann
22.08.1997	K.B. / C. Lehmann	29.08.1997	K.B. / C. Lehmann
08.09.1997	S.K. / C. Lehmann	17.09.1997	K.B. / C. Lehmann
19.09.1998	S.K. / M. Kuehne		

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß am 01.12.1994
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG
bekanntgemacht am 23.12.1994

Beteiligung der Träger öff. Belange
gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG
vom 16.12.1996 bis 24.01.1997

1. Entwurfsbeschluß am 10.7.97
(Offenlegungsbeschluß)

1. Offenlegung
gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) und (3) BauGB-MaßnahmenG
bekanntgemacht am 24.7.97
vom 04.08.1997 bis 29.08.1997

2. Entwurfsbeschluß am
(Offenlegungsbeschluß)

2. Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

3. Entwurfsbeschluß am
(Offenlegungsbeschluß)

3. Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

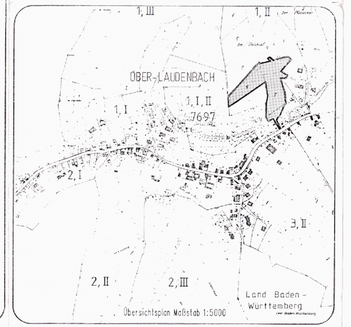
Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB
am 05.02.1998

Bestätigung der Verfahrensvermerke
Heppenheim (Bergstraße)
Hess. Kreis- und Hochschulstadt
Magistrat
Erster Stadtrat
HP. den 19.3.98
Fraser Stadtrat

Genehmigungsverfahren
gem. § 11 (2) BauGB MaßnahmenG

Genehmigt
am 27.7.1998
IX 31.2-61004/1-Ober-Laudenbach 2
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens
am 19.3.98
rechtskräftig ab: 19.3.98
Heppenheim (Bergstraße)
Hess. Kreis- und Hochschulstadt
Magistrat
Erster Stadtrat
HP. den 19.3.98



Stadt Heppenheim

Bebauungsplan

"Am Pfadacker II"

ST Ober-Laudenbach

006-31-11-3041-004-007-00_P