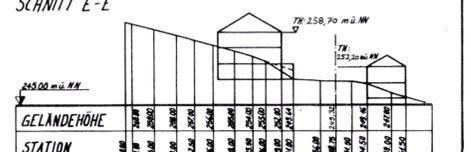
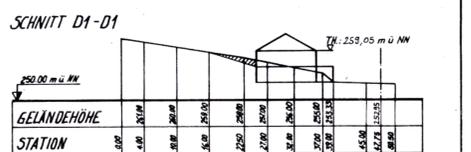
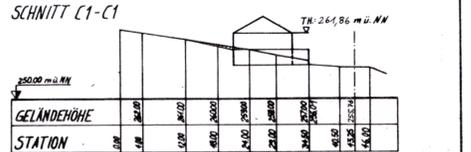
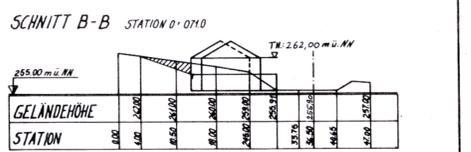
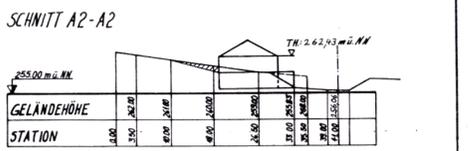
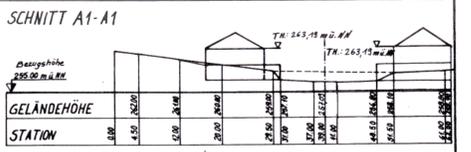


GELÄNDESCHNITTE M 1:500



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung:
 (WA) Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

| Zahl der Vollgeschosse (max.) | WA1 | WA2 | WA3 |
|-------------------------------|--------------|-------|-------|
| Grundflächenzahl | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,6 | 0,6 | 0,8 |
| Bauweise | Doppelhäuser | offen | offen |

Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf privaten Stellplätzen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind ca. 8 - 8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Pflegemaßnahmen siehe Grünordnungsplan

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg

- Einfahrtbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen: Pumpstation
- Grünfläche:
- Private Grünfläche: Pflanzstreifen

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung, Pflege und Ergänzung einer Streuobstwiese
- Erhalt und Pflege einer Feldholzhecke

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen und Garagen

- Hauptfirstrichtung
- Gebäude, geplant
- Gebäude, Bestand
- Garagenzufahrten

unverbindliche Darstellung:

- Gebäude, geplant
- Gebäude, Bestand
- Garagenzufahrten

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. 24,2,3 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „A2“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 24,8,3 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken nördlich und südlich des mit „B“ bezeichneten Geländeschnitts darf die Gebäudehöhe der Gebäude max. 24,6,1 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C1“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 24,7,2 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C2“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Gebäudehöhe des Gebäudes max. 24,5,1 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 überbauten 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 Stellplätzen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind ca. 8 - 8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen. Pflegemaßnahmen siehe Grünordnungsplan
- 5.2 Wasserdurchlässige Oberflächenebefestigung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügelig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, 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 Obstgehölze sind durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 5 Jahren zu pflegen. Vorhandene Strücker sind zu erhalten. Teilflächen ohne Obstbaumbestand - mit Ausnahme der im Grünordnungsplan gekennzeichneten Magersenenbrüche - sind ergänzend 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 - 5 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 Pestizidinsatz 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 abschnittswise Rückschnitt ausschlagfähiger Gehölze in der Zeit vom 1. Dezember bis 15. März vorzunehmen.
- 7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 8 (1) BNATSG
- 7.1 Zuordnung
 Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind die Maßnahmen auf der Fläche F1 sowie die Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 12 der Flur 1, Gemarkung Ober-Hambach, als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

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

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

8.1 Straßenelemente
 Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken heimische Großgehölze an einer Baugrenze in einem Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen. Bäume an der Nachbargrenze sind bis zu einem Abstand von 1 m zulässig. Auf privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 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, 8 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 Festpflanzungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

| Bäume: | Sträucher: | | |
|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Corylus avellana | - Gemeine Hasel |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Crataegus laevigata | - Zweiflügeliger Weißdorn |
| Aesculus | - Rökastanie | Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| hippocastanum | - Hainbuche | Cornus sanguinea | - Roter Hirtengriegl |
| Fraxinus excelsior | - Esche | Eunymia europaeus | - Pfaffenblütchen |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Fraxinus alnus | - Faulbaum |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Quercus robur | - Stieleiche | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Salix caprea | - Salweide | Rosa canina | - Hundrose |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Salix rubra | - Brombeere |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

erner hochstämmige Obstbäume (Lokalorten)

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 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 Anlagter sind verpflichtet, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Verkehrsmitteln 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 6,10 m über der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss anzuhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf den Grundstücken, die durch den mit „A1“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet werden, darf die Traufhöhe der Gebäude westlich und östlich der Erschließungsstraße max. 24,2,3 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „A2“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes max. 24,8,3 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken nördlich und südlich des mit „B“ bezeichneten Geländeschnitts darf die Traufhöhe der Gebäude max. 24,6,1 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C1“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes max. 24,7,2 m ü. NN betragen.

Auf dem Grundstück, das durch den mit „C2“ bezeichneten Geländeschnitt gekennzeichnet wird, darf die Traufhöhe des Gebäudes max. 24,5,1 m ü. NN betragen.

Auf den Grundstücken westlich und östlich des mit „E“ bezeichneten Geländeschnitts darf die Traufhöhe der Gebäude nördlich der Erschließungsstraße max. 24,5,1 m ü. NN, südlich der Erschließungsstraße max. 24,2,3 m ü. NN betragen.

Definition Traufhöhe:
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angebenen 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°-50° zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen sind bis maximal +/- 2° je Doppelhaus zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind, bei Durchführung einer externen Dachbegrenzung, auch flachere Neigungen zulässig.

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

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

3. Fassadengestaltung
 Die auf Garagendecken erforderlichen Umwahrungen sind straßenseitig schräg, mit einer Neigung von 35°-50°, auszubilden. Zur Eindeckung der Umwahrungen sind straßenseitig ausschließlich Ziegel in rotbraunen Farbönen zulässig.

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

4. Grünflächenanteil
 Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl überbauten 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 Grünordnungsplan. Pestizid- oder Herbizidinsatz ist unzulässig.

5. Grundstückeinfriedungen
 Grundstückeinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebunden Kleintieren 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 Grundstückeinfriedungen 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 Aufwuchs 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 Dachbegrennung
 Dachflächen von Nebengebäuden sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Garagendächer, die als Freisitz oder Terrasse genutzt werden.

7. Fassadenbegrennung
 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 | Lonicera spec. | - Gelblili |
| Parthenocissus spec. | - Wilder Wein | Polygonum Aubertii | - Kletter-Knöterich |
| Vitis vinifera | - Weinrebe | Wisteria sinensis | - Blauregen |
| Hedera helix | - Efeu | Humulus lupulus | - Hopfen |

8. Pflanzung von Obstbäumen
 Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Lokalorten) zu pflanzen, zu verankern und vor Beschädigung zu schützen. Empfohlene Sorten:

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Gelber Edelapfel | Grüne Jagdbirne |
| Jakob Lebel | Hofratsbirne |
| Rheinischer Bohnapfel | Boze 4 Faschenbirne |
| Roter Eiseapfel | Weißer Winterbirne |
| Boskoop | Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche |

VERFAHRENSVERMERKE

006-31-11-3041-004-007-01_P

Beschlossen als Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019, § 2 (1) BAUGB

Öffentlich ausgelegt gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 17.03.2019 bis 14.04.2019

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I Seite 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I Seite 562), sowie des § 10 BauG (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (GVBl. I Seite 2141) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim in ihrer Sitzung am 13.03.2019 über ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Heppenheim, den 30.6.2019

Die schriftlichen Festsetzungen vom Bestandsplan des Bebauungsplanes.

Heppenheim, den 30.6.2019

Die örtliche Bekanntmachung der Änderungssatzung gemäß § 13 BauGB erfolgte am 28.6.2019

Heppenheim, den 30.6.2019

Land Baden-Württemberg

Übersichtspl. Maßstab 1:5000

KREISSTADT HEPPENHEIM

Bebauungsplan „Pfadacker II“ im Ortsteil Oberlaudenbach

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

M. : 1 : 500 Stadtbaumeister Heppenheim / Januar 2019

NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS

Gemarkung: Ober-Laudenbach
 Flur: 7

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 08.08.1997 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Heppenheim, den 08.08.1997

Der stellvertretende Vorsitzende des Katasteramtes

Handwritten signature and official seal.

bruno koch dipl.-Ing. geogr. p.kempt planbearbeitung
 69144 Heppenheim
 Büro: alte chaussee 4
 69144 Heppenheim
 Telefon: 06443-471-1143
 Telefax: 06443-472

KREISSTADT HEPPENHEIM
 Bebauungsplan „Pfadacker II“ im Ortsteil Oberlaudenbach
 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 M. : 1 : 500 Stadtbaumeister Heppenheim / Januar 2019