

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zutreffend festgesetzten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Im Hirschklängen“ überein.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB LVm, BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO
- Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 BauNVO ab 1 Nr. 1 BauGB als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO auszuwählenden zutreffenden Nutzungsarten:
 - Bestände der Bebauungspläne
 - sonstige nicht öffentliche Gewerbegebiete
 - Angaben zu Verordnungen
 - Gartenbauflächen und
 - Tierställewerden nicht Bestandteil der Satzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit GRZ = 0,4 u. GFZ = 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 8 begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 25 und 23 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmefälle können genehmigte Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese in Einbauten nicht breiter als 4,00 m sind.

3. Zugehörigkeit von Nebengärten, Stellplätzen und Gärten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gärten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.

4. Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des im Plan festgesetzten Festsetzungs-Raums nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist eine Fläche in einer Breite von 2,0 m anzupflanzen. Es sind für diese Fläche ausschließlich dreiblaue Sträucher der heimischen Laubbäume in verschiedener Größe der Gattungsbäume als Sträucher mit einer Wuchshöhe gemäß nachstehender Angabe unter 150 cm zulässig. Es sind dort ausschließlich höhere Sträucher anzupflanzen. Die Fläche entlang der Örtung der an der Grundstücksgrenze nicht als geschlossene Hecke ausgeführt werden.

Bei Planungen innerhalb des Geltungsbereichs sind standortgerechte Gebiete der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Einblauhe Sträucher Blaubecke, 2-250 cm Felsenrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa) Blaubeckel (Cornus sanguinea) Hainbuche (Sambucus nigra)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Kornelkirsche (Cornus mas) Hainbuche (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus monogyna)
--	---

Sträucher, 150-250 cm Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
--	--

Sträucher 60-150 cm Bambus (Bambusa nana) Schlehe (Prunus spinosa) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
---	--

Geschlossene Hecken Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
--	--

5. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Zusätzlich ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridkirschen.

Zur freien Landschaft öffentliche weitgehend geschlossene Außenbereiche von Gebäuden (z.B. Gärten) sind mit Hecken und Randpflanzen der nachfolgenden Liste zu begrenzen.

Große Laubbäume Eiche (Quercus robur) Hainbuche (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus monogyna)	Eiche (Quercus robur) Hainbuche (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus monogyna)
--	--

Mittelgroße Laubbäume Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
--	--

Kleine Laubbäume Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
---	--

Hecken- und Randpflanzen Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)	Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea) Hainbuche (Cornus sanguinea)
---	--

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 81 HBO und § 42 HWG

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Die maximale Gebäudehöhe wird nicht begrenzt.
Traufhöhe: maximal 0,50 m über Baugrenze
Fächerhöhe: maximal 10,00 m über Baugrenze
Der Baugrenzpunkt ist in seiner Lage im Plan dargestellt. Baugrenze ist die Oberkante der Straßenfläche am Baugrenzpunkt.

Von der im Plan abgetragenen Fluchtlinie kann ausnahmsweise abgewichen werden wenn:
a) die Abweichung der Verleinerung der Fluchtlinie zulässig ist oder
b) die Abweichung weniger als 10° zur abgetragenen Fluchtlinie beträgt.

Als Dachform ist ausschließlich als Satteldach zulässig. Die Dachneigung ist auf 20° bis 40° begrenzt.
Die Dachneigung baulicher Anlagen ist ausschließlich in einer bis maximalen Fächerhöhe zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich Kiehlform, nicht geneigte Dachflächen sind zulässig.

Dachaufbauten (Giebel) sind nur bis zu einer Einbautiefe von 3,0 m und in ihrer Summe nur bis maximal 50% der Traufhöhe zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücke § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind auf dem Baugrundstück selbst sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebengärten, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist verkehrsgerecht herzustellen.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 42 HWG

Der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Niederschlagswasser zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind anzuwenden.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einbauten (z.B. Bodenentwürfen, z.B. Schichten, Stiegen, Bodenentwürfen) anzuwenden werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutz unter dem Landesherrn (z.B. Landesherrin) liegen. Ausdrückliche Denkmalschutz, oder der Untere Denkmalschutzbehörde zu melden, Funde und Fundstellen sind in unveränderlichem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzenschutz zu Versorgungsleitungen

Bei Unterbrechung einer Versorgungsleitung von 250 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Unterbrechung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Unterbrechung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsleitungen in Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsleiter zu treffen.

Stadt Heppenheim Einbeziehungssatzung "Im Hirschklängen"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Wald-Erlenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 44/5 (bzw.)
und 45/17.

LEGENDE	
BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN	
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
GRÜNFLÄCHEN	
Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
Anpflanzung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
AP Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzpunkt: Baugrenze ist die Oberkante der Straßenfläche an diesem Punkt	
Gebäudebestand	
Vorgeschriebene Fluchtlinie	§ 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Nicht überbaubare Grundstücke, hier: private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 HBO
Nicht öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
Gestaltung der Grundstücksflächen hier: versorgungsleitungsähnliche Bepflanzung	§ 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 09.02.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB am 07.04.2006

Öffentliche Auslegung der Satzung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 18.04.2006 bis 19.05.2006

Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anschriften vom 10.04.2006

Nach der Prüfung der Istgemäß eingehenden Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 12.10.2006

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens-schritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.11.2006

Der Magistrat der Stadt Heppenheim