

Nutzungsmatrix									
Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Dachform	Dachneigung	Bauweise	TH max./OKAntika	FH max./OKGeb	
W1	0,4	0,8	II	FD	0° - 7°	o	--	7,00 m	
W2	0,4	0,8	II	SD	30° - 50°	a	7,50 m	12,00 m	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021,
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802, m.W.v. 23.07.2021
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802,
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- W_{1,2,3} Wohngebiet
 - 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - a Abweichende Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - 0° - 7° Dachneigung
 - FH_{max}/OK_{Geb} maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude
 - TH_{max}/OK_{Antika} maximale Traufhöhe bzw. Oberkante Attika
 - FD / SD Flachdach / Satteldach

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
 - Baulinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Garage, Carport sowie Pool
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Baufreihaltzone, hier: Gewässerandstreifen
- Durchfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Wohngebiet (W) festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.
 - 1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - 2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe (KD) = 161,13 m ü.N.N. in der Mühlstraße.
 - 2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der oberen Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK Attika - z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).
 - 2.1.3 Die Firsthöhe (FH max.) bzw. die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)**
 - 3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.
- 4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Festgesetzt ist W1 die offene Bauweise in W2 die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt.
- 6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen „GA/Carport“ zulässig.
- 7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 7.1 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Bereichen unzulässig.
 - 7.2 Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Grundstückszufahrt gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 8.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenananteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
 - 8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 25 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangener Grundstücksfreifläche, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 2 oder D 3 je 5 m². Zur Artenauswahl vgl. Artenliste D. Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Flächige Stein- und Schottergärten über 2 m² sind unzulässig.
 - 8.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampfampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
 - 8.4 Uferandstreifen: Die Flächen sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z.B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnittgras sind unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 1.1 Im W1 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig; diese sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischen Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begehung vorgesehenen Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.
 - 1.2 Im W2 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 50° zulässig.
 - 1.3 Bei Garagen und Carports sind Flachdächer bis 7° Neigung zulässig, wenn sie zu min. 70 % extensiv begrünt werden.
 - 1.4 Die Vegetationsschicht extensiv begrünter Dächer muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.
 - 1.5 Im W2 sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in roten (naturnot bis dunkelrot, braun und rotbraun) und grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Materialien und Farben sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.
 - 1.6 Die Verwendung von spiegelfreien oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
 - 1.7 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

- 1.8 Im W2 Dachaufbauten: Gauben/Zwerchhäuser dürfen mit Schlepp- oder Giebeldach ausgeführt werden.
- 2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfriedern oder durch Abplanungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
- 3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken, offenen Staketenzäunen oder dgl. bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Dabei sollte aus Gründen des Artenschutzes zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heuchelheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 2 Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
 - 2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- 4 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

 - a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - c. Gehölzschnittmaßnahmen und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
 - d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

D) Artenauswahl

- Hinweis: Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.
- Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18
- | | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Prunus div. spec. | - Kirsche, Pflaume |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Pyrus calleryana | - Chinesische Birne |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Quercus patraea | - Traubeneiche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Crataegus spec. | - Weißdorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Malus div. spec. | - Apfel, Zierapfel | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150
- | | | | |
|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Felsenbirne | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche* |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Rosa div. spec. | - Strauchrosen |
| Cornus sanguinea | - Hartrieel | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Corulus avellana | - Hasel | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- Artenliste 3 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v., 60-100 m
- | | | | |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe | Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt |
| Hedera helix | - Efeu | Parthenocissus spec. | - Wilder Wein |
| Hydrangea petiolaris | - Kletterhortensie | Vitis vinifera | - Wein |

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
 Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigerungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.


Heuchelheim, den _____

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____


Heuchelheim, den _____

 Bürgermeister



Gemeinde Heuchelheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mühlstraße 10"



Übersichtskarte

Entwurf	Stand:	15.06.2021 16.09.2021
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Leinweber,Han
	Maßstab:	1 : 500