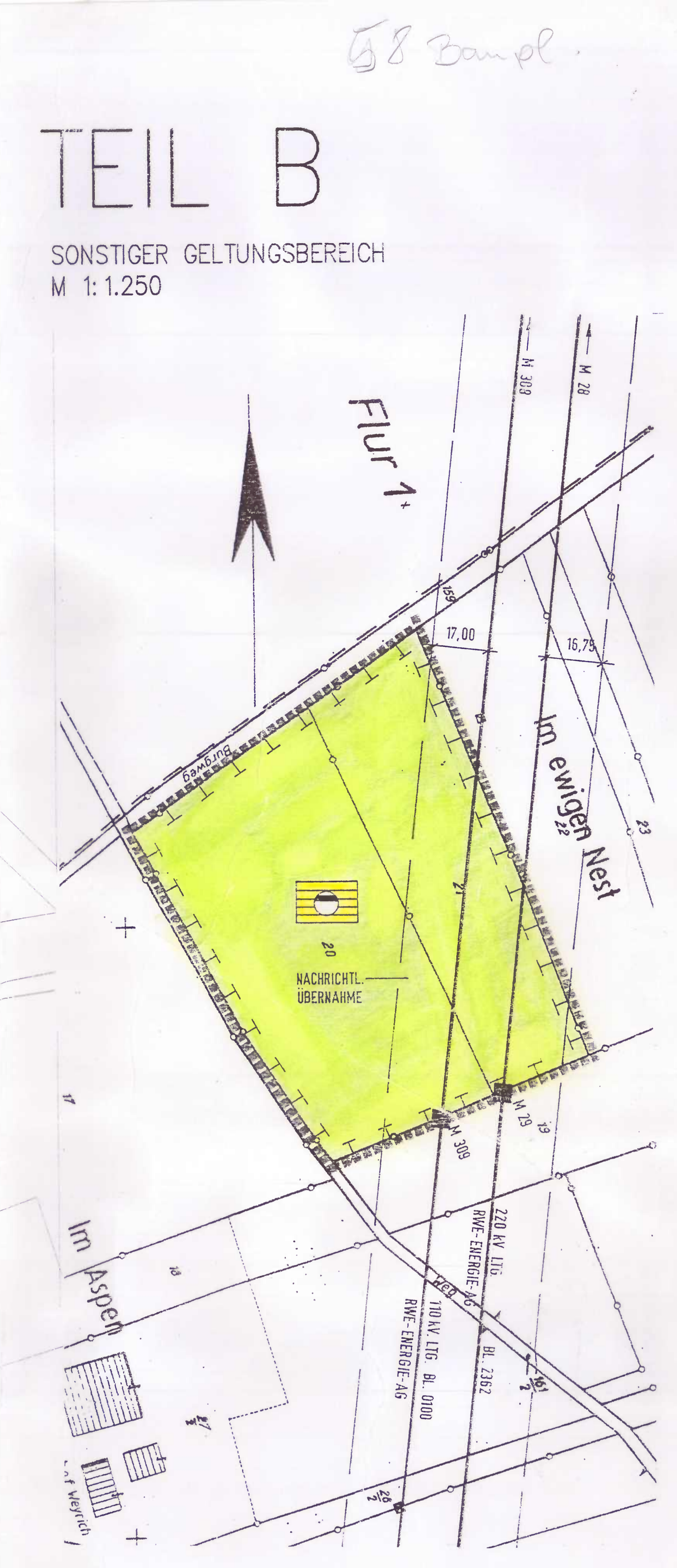


- LEGENDE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 2 WO/D Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 4,5 m Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (§ 22 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Mögliche Grundstücksgrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Fußweg
 - Wirtschaftsweg

- VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
 - Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Abwasser (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Besondere Zweckbestimmung
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BRUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT**
- Zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANS**
- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



- PFLANZENVENWENDUNG**
- ARTEN FÜR ÖFFENTLICHE FLÄCHEN/AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN IM RAUMLICHEN UND SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH (TEIL A UND TEIL B)**
- Bäume 1. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Spiering, Elsbeere, Feldahorn, Wildpappel, Wildbirne, Schwarzkiefer
- Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Wicpfele, Zitterpappel, Vogelkirsche, Wildbirne, Hainbuche, Birke, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Spiering, Elsbeere, Feldahorn, Wildpappel, Wildbirne
- ARTEN FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Birke, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Spiering, Elsbeere, Feldahorn, Wildpappel, Wildbirne
- DARSTELLUNG DER DACHNEIGUNG**
- SATTEL- ODER WALMDACH** ANGESETZTES PULTDACH
- DARSTELLUNG DER TRAUFRÖHDE** **DARSTELLUNG EINER VERSICKERINGS- UND VERDUNSTUNGS-MILDE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 12. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 14. Flächen für öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Kinderspielfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 15. Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB**
- 16. Flächen für die Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme, Kälte und Strom nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
- 17. Flächen für die Versorgung mit Energie nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

ORTSGEMEINDE HUFFELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"VOR UND IM SCHELMFLÜGEL"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HUFFELSHEIM "VOR UND IM SCHELMFLÜGEL"

Grundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2004 (BGBl. I S. 3456)
- Mehrzweckgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Mehrzweckgesetz) vom 17.05.1990 (BGBl. S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 822)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitungen und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) vom 03.03.1995 (GVBl. I S. 10)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.03.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 530)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.1993 (BGBl. I S. 1458)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 01.02.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.1994 (GVBl. S. 200)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1972 (GVBl. S. 419) in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 163), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.1995 (GVBl. S. 321)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 66)

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO**
- Algemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO; Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gewerkschaftbetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gilt an, soweit am Grundstücke in der Grundflächenzahl in der Höhe des Absatz 3 zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO gilt an, soweit am Grundstücke in der Höhe des Absatz 3 zulässig sind.
- 3. Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauNVO**
- Erhalten der natürlichen Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 6 LBO (Aufnahme der Bestandshöhen in die Bauantragsunterlagen); Die max. Traufhöhe (TH) der Hauptbaukörper von 4,5 m (Schmittpunkt aufgehender Mauerwerk mit der Dachtrauf) ist über vordominantem Gelände in der Mitte der höchstgelegenen, strabensgegenwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO mit Flächen für Einzel- und Doppelhäuser; Hausgruppen sind unzulässig; Überbaubare Grundstücksflächen nach § 22 BauNVO; Festsetzen von Baugrenzen nach Abs. 2, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen; Stellung der baulichen Anlage durch Festsetzen der Firstlinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO**
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO z.B. Gartenhäuser bis max. 30 cm umgeben; Räume sind nach Maßgabe der überbauten Grundstücksfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO zulässig; Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bis zu 30 % ist, wenn hier zugelassen (mit Nebenanlagen) zulässig; Einseitige Stellplätze sind nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bis zu 30 % ist, wenn hier zugelassen (mit Nebenanlagen) zulässig; Einrichtungen und Anlagen für die Trennung sind unzulässig; Anlagen zur Sommererregung nach LBO (letzter Satz) sind in Verbindung mit § 12 und § 14 BauNVO zulässig; Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen, sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wie folgt beschränkt:
- Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück
- 7. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, Wirtschafts- und öff. Parkfläche, Anschlag der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) an die Verkehrsflächen; zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden;
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
- Flächen mit besonderer Zweckbestimmung Elektrizität; zur Energieversorgung des Gebietes mittels Frei- oder Erdkabelnetzen (Trottoirrand Ecke Einmündung Fußweg B Planstraße C)
- 9. Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und i.V.m. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Am nördlichen Rand der Baugruppe wird eine ca. 1400 qm große Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt; es dient als Rückhaltebehälter des Oberflächenwassers von der Erschließungsstraße, das im Trennvorfahren abgeführt wird und im Gebiet verbleiben soll. Das Becken ist in Form eines Erdbeckens herzustellen, Böschung und Sohle sind mit standortgerechten Landschaftsformen einzurichten und extensiv zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist bis auf die Zuwegung mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen bei einem Reihend Abstand von 1,50 m zu bepflanzen. Flächen mit Wasserbau sind mit einer Röhricht- (Seggenried) zu bepflanzen. Flächen für Versickerungsflächen sind für die Errichtung, Versickerung und Vermeidung des aus dem Baugruppe abgeführten Niederschlagswassers im sonstigen Geltungsbereich, Teil B (s. auch Punkt 11).
- 10. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Kinderspielfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Im Nordwesten wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche mit den erforderlichen zweckgebundenen Einrichtungen festgesetzt; Befestigte Bodenflächen sind nur mit einem Anteil von 50% der Grundstücksfläche zulässig; sie sind wasserundurchlässig herzustellen; Die nach zu Spielzwecken vorgesehene Fläche ist in geschlossener Form mit heimischen, jedoch unglatten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; Entlang des Fußwegs am Kinderspielfeld und beidseitig der Planstraße D und G werden 0,5 m breite Pflanzstreifen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sonstige Grünanlage mit einer Gras-Staudenpflanzung festgesetzt.
- 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- i.V.m. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Entlang der Nord-, Ost-, Süd- und Westgrenze in einer Breite von ca. 5-30 m werden Flächen festgesetzt, auf denen Ausweichmaßnahmen für bauliche Eingriffe nachgewiesen werden sollen. Die Flächen sind unter Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume in Form freischender und ungeschnittener Baum- und Strauchgruppen zur Eingrünung des Gebietes anzupflanzen. Gestaltungsmaßstab 2 Drittel, Einsatz der Restfläche (1 Drittel) mit einer standortgerechten Weidenmischung. Teil B zulässig im jeweiligen Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich des räumlichen Geltungsbereichs auf einer Fläche von ca. 12.500 m² ist das Einrichten und Versichern des aus dem Baugruppe abgeführten Niederschlagswassers. Dies ist dann der Fall, wenn das Volumen des Rückhaltebeckens erschöpft ist; Versickerungsflächen, dem Höhenverlauf angepasste Erhöhungen mit höchstens 0,20 m Abgrabungen/Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände, sind mit einer standortgerechten Weidenmischung anzubauen und extensiv zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Ausnahme der notwendigen Pflanzstreifen (Schotterstreifen) mit Laubbäumen als Schutzgehölze anzupflanzen. Teilflächen mit Wasserbau sind mit einer Initialpflanzung (Röhricht-Seggenried) zu bepflanzen.
- Nähere Hinweise zur Ausführung der Maßnahmen sind dem nach § 17 Landespflegegesetz erstellten Landespflegeplanungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 12. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Festsetzen von 3-4,5 m breiten Streifen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VV-Werke Rüdelsheim als Abzweig der Planstraße C, als Verlängerung der Planstraße B in Richtung Rüdelsheim und die Verbindung zwischen Planstraße B und Waldheimer Straße; die Flächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, befahrbare Flächen sind mit Schotterstreifen zu befestigen.
- 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Auf öffentlichen Flächen sind die nebenstehend aufgeführten Arten zu pflanzen; Gehölzflächen sind in einem Reihend Abstand von mindestens 1,5 m zu bepflanzen; a. entlang der Weinheimer Landstraße sind nördlich der Planstraße A 12 Bäume 1. Ordnung in 10 m Abständen zu pflanzen; b. südlich der Planstraße A sind 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen; c. entlang der Planstraße C sind auf dem privaten Grundstücksflächen in 15 m-Abständen Bäume 2. Ordnung zu pflanzen; Abweichungen der festgesetzten Abstände bis zu 2,50 m in der Parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind zulässig; d. am südwestlichen Rand der Ausgleichsfläche nördlich der Planstraße F ist eine Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung in 10 m-Abständen zu pflanzen; e. auf den öffentlichen Parkflächen ist je 4 Parkplätze 1. Ordnung folgender Arten anzupflanzen: Bergahorn, Spitzahorn, Kiefer, Buche; auf jedem Grundstück ist pro angelegtem 100 m² Grundstücksfläche mind. Laubbäume 2. Ordnung mit Stammumfang 10-14 cm zu pflanzen; Geeignet sind nebenstehend aufgeführten Arten; f. auf den 0,5 m breiten öffentlichen Grünflächen entlang des Fußwegs am Kinderspielfeld und entlang der Planstraße D und G werden Stauden und Gräser entsprechend ihrer Art in einer Größe von 3-5 cm je m² gepflanzt.

ORTSGEMEINDE HUFFELSHEIM
 ÜBERSICHTSKARTE M 1:10.000



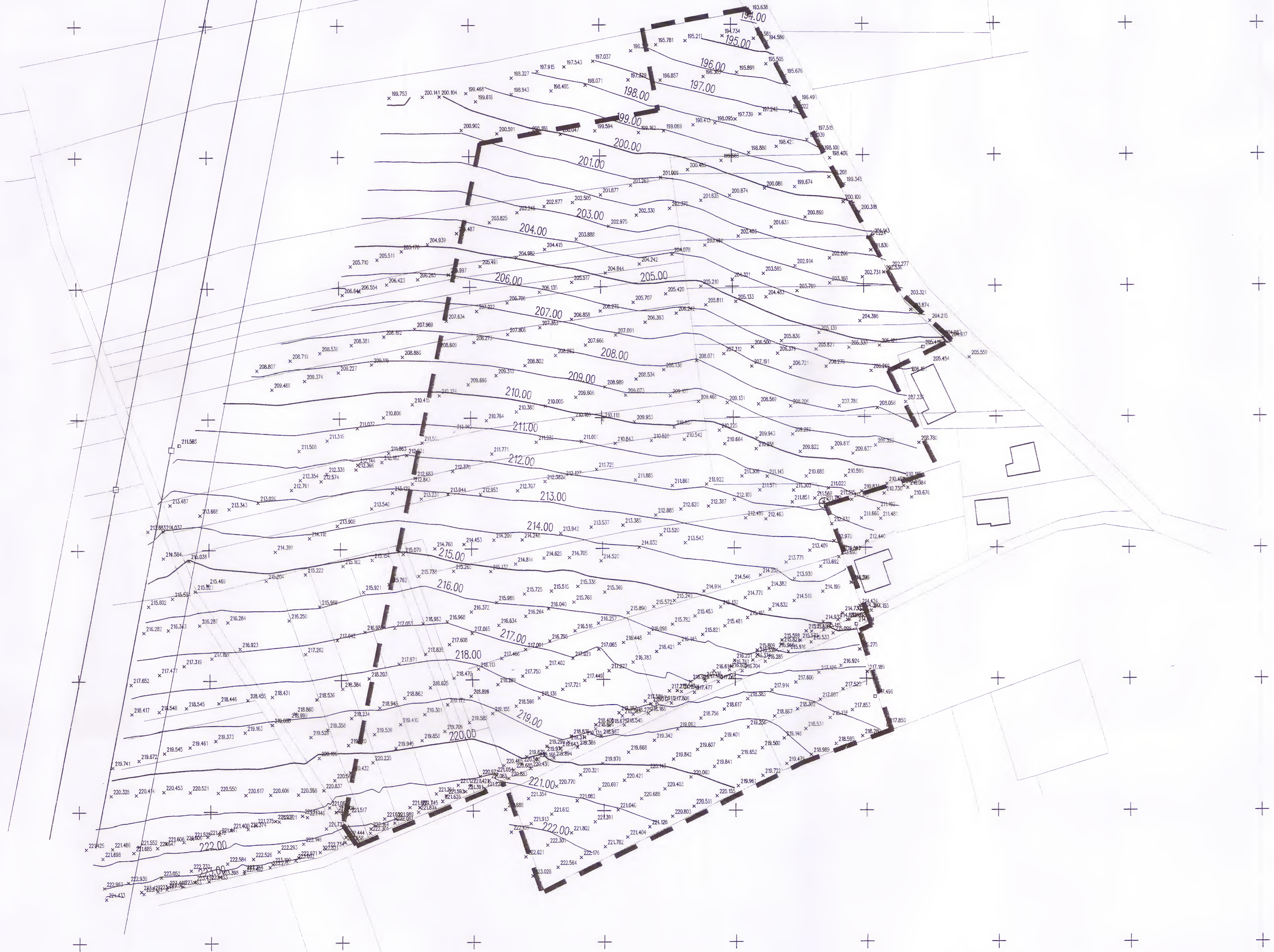
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom ... 03.07.1998 ...
 Der Bebauungsplan hat nach Beschl. durch den Gemeinderat vom ... 23.07.1997 ... in der Zeit vom ... 01.01.1997 ... bis einschließlich ... 01.10.1997 ... nach § 3 BauGB ausgearbeitet.
 Der Ortsbürgermeister
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am ... 16.01.1998 ... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 Der Ortsbürgermeister
 In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom ... 09.07.1998 ...

Aufstellungsvermerk:
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Huffelsheim, 08.07.1998
 Ort, Datum
 Unterschrift (Amtsbezeichnung)

ÄNDERUNGEN	22.01.98 ERGÄNZUNG DARSTELLUNG DACHNEIGUNG
14.01./11.03./21.07.97 30.07.97 ERGÄNZUNGEN DER NEULASSUNG	
08.12.97 BEDEKENEN UND ANREGUNGEN AUSLEGUNG	
VORLAGE 05.03.97 GEMEINDERAT 10.06.97 GEMEINDERAT 23.07.97 BÜRGERVERS. GEMEINDERAT 27.10.97 GEMEINDERAT	08.01.97 BESPRECHUNG 12.07.97 BESPRECHUNG 26.11.97 BESPRECHUNG 16.01.98 GEMEINDERAT
BAUVERFAHREN BEBAUUNGSPLAN HUFFELSHEIM "VOR/IM SCHELMFLÜGEL"	BAUHERR ORTSGEMEINDE HUFFELSHEIM
DATUM 02.01.97	BEARBEITUNG A. GRIESSER
BLATT NR. 1	MASSTAB 1 : 1.000
BÜRO F. STADTPLANUNG DIPL.-ING. K.U. SCHREIBER DIPL.-ING. A.M. SCHWELZ MÜHLEWEG 109 55128 MAINZ TELEFON 06131/361010 TELEFAX 06131/369148	

GEOPLAN



ÄNDERUNGEN			
VORLAGE			
BAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN HUFFELSHEIM "VOR/IM SCHELMFLUGEL"		BAUHERR ORTSGEMEINDE HUFFELSHEIM	
VERMESSUNGSTECHN. BESTANDSAUFNAHME			
DATUM 26.09.96		BEARBEITUNG TIEFBAUTECHN. BÜRO FREDY BARTH 55595 WALLHAUSEN	
BLATT NR. 2		MASZSTAB 1 : 1.000	
BÜRO F. STADTPLANUNG DIPL.ING. K.U.SCHREIBER DIPL.ING. A.M. SCHMELZ MÜHLWEG 109 55128 MAINZ TELEFON 06131/361010 TELEFAX 06131/369148			

GEO PLAN