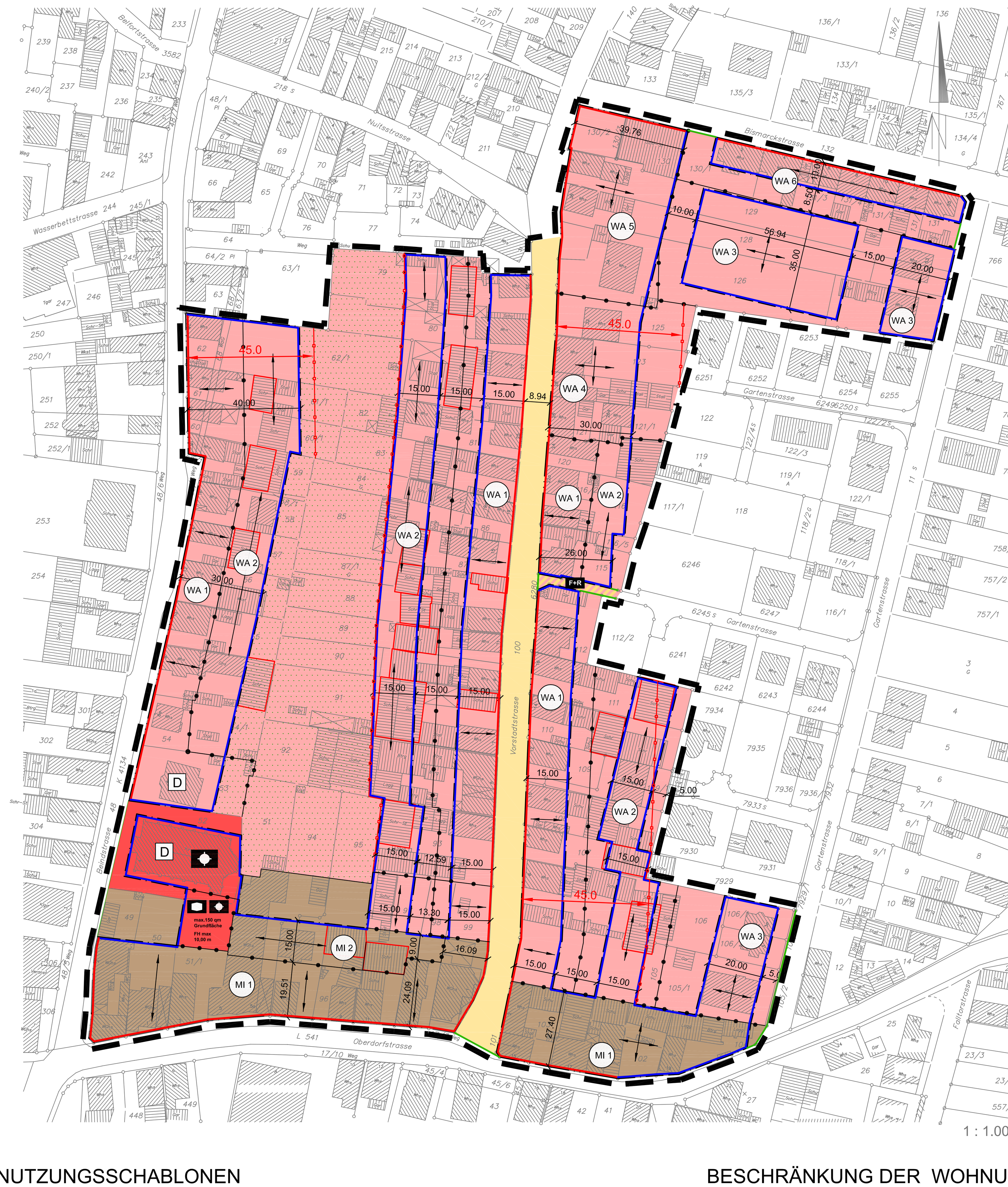


NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1	1 Wo / angef. 150 qm anzurech. GS-fläche
WA	II
0,4	a
TH min. 4,00 m	FH max. 12,00 m

WA 3	
WA	II
0,4	o
TH max. 6,00 m	FH max. 10,50 m

WA 5	
WA	II
0,4	
TH min. 4,00 m	FH max. 12,00 m

MI 1	
MI	II
0,6	a
TH min. 4,00 m	FH max. 12,00 m

WA 2	1 Wo / angef. 150 qm anzurech. GS-fläche
WA	II
0,4	g
TH min. 5,00 m	FH max. 13,00 m

WA 4	1 Wo / angef. 150 qm anzurech. GS-fläche
WA	II
0,4	
TH min. 4,00 m	FH max. 12,00 m

WA 6	
WA	II
0,4	a
TH max. 6,00 m	FH max. 10,50 m

MI 2	
MI	II
0,6	g
TH min. 5,00 m	FH max. 13,00 m

BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGEN

Grundstück > 45m = nur der maßgebende Bereich des Grundstückes wird zur Berechnung herangezogen

in diesen Bereichen findet keine Regelung der zulässigen Wohneinheiten statt

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH min. – Traufhöhe als Mindestmaß
- FH max. – Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- Baulinie; jeder Baukörper muss mit einer Länge von mindestens 6,00 m auf diese Linie gebaut werden
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptausrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 1 Wo / angef. 150 qm – 1 Wohneinheit je 150 qm anrechenbare Grundstücksfläche

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fuß- / Radweg

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen

7. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßgebende Grundstücksfläche, 45 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie
- Bestehende Scheunen; bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig

Schlüssel Nutzungsschablone

Teilgebiets-Nummer	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise
Mindest-Traufhöhe	maximal zulässige Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen das
- **Allgemeine Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO und das
- **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im **Allgemeinen Wohngebiet** des Geltungsbereichs allgemein zulässig.
Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das landwirtschaftliche Anwesen auf der Parzelle Vorstadtstraße 7 festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, allgemein zulässig sind.
Im **Mischgebiet** sind entgegen § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung der:
- Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- absolute Grundfläche (siehe Gemeindebedarfsfläche)
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

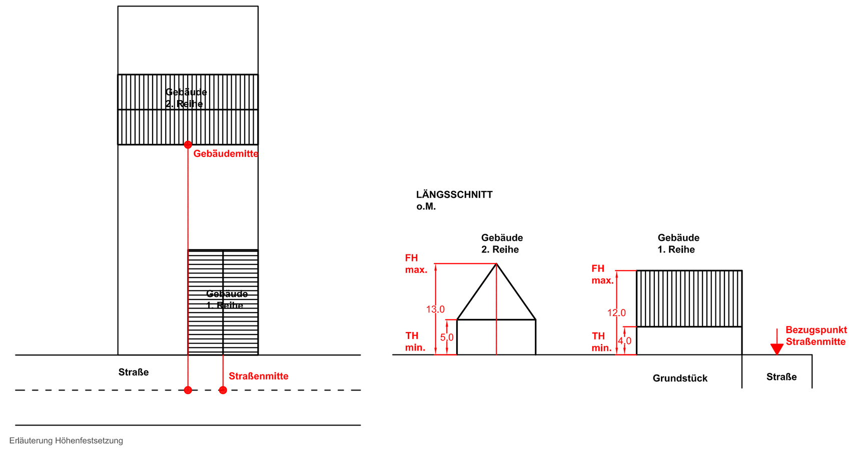
2.1. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß den §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO für das ***Allgemeine Wohngebiet*** mit ***0,4*** und für das ***Mischgebiet*** mit ***0,6*** festgesetzt.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Gebieten **WA 1, WA 2, WA 4** ist nur die Größe des Baugrundstückes maßgeblich, die bis zu einer Tiefe von kleiner/gleich 45 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs.3 S. 2 BauNVO).
Hinweis: In der Planzeichnung wird bei Grundstücken, die eine Tiefe von 45 Meter überschreiten diese 45 Meterlinie dargestellt. Grundlage bildet der aktuelle Grundstücksbestand.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 100% überschritten werden darf, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2. absolute Grundfläche
Für die gemäß Planzeichnung abgegrenzte Gemeindebedarfsfläche südlich der Kirche wird festgesetzt, dass maximal 150 qm Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse
Im Geltungsbereich werden gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO **zwei Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt.
Hinweis: Eine genaue Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch Höhenfestzungen für bauliche Anlagen (vgl. 2.3). Die (zusätzliche) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Klarstellung und besserem Verständnis.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den jeweiligen Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt und ist den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Dabei werden gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO die Höhen der baulichen Anlagen entweder durch eine Traufhöhe als Mindestmaß (THmin) oder als Höchstmaß (THmax) und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) bestimmt.
Die Traufhöhe ist als Schnittlinie der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
Definition Bezugspunkt für Höhenbestimmung: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe ist das Niveau der Straßenachse im Endausbau. Die zulässigen Höhen werden in der Mitte des Gebäudes bzw. in der Mitte der Firstlinie senkrecht zur Straßenachse gemessen.



Erläuterung Höhenfestsetzung

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgelegt.

a) Abweichende Bauweise
In den Baugebietsteilen **WA1** und **MI1** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die einseitige Grenzbebauung, d.h. dass das Gebäude an eine Nachbargrenze angebaut werden muss und zu der anderen Nachbargrenze der Grenzabstand nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten ist.
Abweichend von der abweichenden Bauweise ist erlaubt, dass auf beide Grundstücksgrenzen ein Hauptgebäude errichtet werden darf, wenn zwischen den beiden Hauptgebäuden ein Abstand (z.B. für Hofeinfahrt) von **mindestens 6 m** frei gehalten wird.
Für den Baugebietsteil **WA 6** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten hier Hausgruppen größer als 50 m, wobei die Endhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu errichten sind.
b) Geschlossene Bauweise
In den Baugebietsteilen **WA 2** und **MI 2** wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt, d.h. dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.
Bei Grundstücksbreiten ≥ 15 m ist ausnahmsweise auch eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) zulässig. Die Abstandsfläche zur anderen Nachbargrenze richtet sich nach dem Bauordnungsrecht.
c) Offene Bauweise
Für den Baugebietsteil **WA 3** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
Hinweis:
Für die Baugebietsteile **WA 4** und **WA 5** wird keine Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Planzeichnung durch die Festsetzung von **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und **Baulinien** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.
Die in der Planzeichnung dargestellte **Baulinie** legt fest, dass jeder (Haupt)Baukörper mit einer Länge von **mindestens 6,0 m** auf diese Linie gebaut werden muss. Nebenbaukörper (z.B. Garagen) dürfen diesen Wert unterschreiten.
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus ist in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,0 m) ausnahmsweise zulässig. Allerdings sind bei direkt an die Straße angrenzenden Gebäudefassaden keine Überschreitungen zulässig.
Darüber hinaus wird festgesetzt, dass **bauliche Vorhaben nach § 29 BauGB bei den bestehenden Scheunen**, die in der Planzeichnung durch Einzelkennzeichnungen bestimmt sind, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die baulichen Vorhaben dem Erhalt dieser historischen Scheunen dienen (Einzelfallentscheidung, § 31 i.V. mit § 36 BauGB).

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den jeweiligen Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt und ist den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen.
Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung zeigt die giebel- oder traufständige Stellung des Hauptbaukörpers.
Bei Giebelständigkeit wird festgelegt, dass die Hauptausrichtung des Baukörpers in einem Winkel von 90° zur Straßenflucht gestellt werden muss.
Bei Traufständigkeit wird festgelegt, dass die Hauptausrichtung des Baukörpers parallel (0°) zur vorderen Straßenflucht gestellt werden muss.
In beiden Fällen sind Abweichungen von bis zu 10° allgemein zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die **hintere Baugrenze**, die an den unbebauten privaten Grünbereich grenzt, darf jedoch **nicht überschritten** werden.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Die bestehende Kirche und die dazugehörige Freifläche werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird für die nachstehend bezeichneten WA Gebiete durch eine Verhältniszahl festgesetzt.
Für die Baugebietsteile **WA 1,WA 2** und **WA 4** gilt:
Insgesamt ist eine **1 Wohneinheit je angefangene 150 m² maßgebliche Grundstücksfläche** zulässig.
Für die Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche in den Gebieten **WA 1, WA 2, WA 4** ist nur die Größe des Baugrundstückes maßgeblich, die bis zu einer Tiefe von kleiner/gleich 45 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (vgl. dazu auch Punkt 2.1).
Hinweis:
Für die Baugebietsteile **WA 3, WA 5** und **WA 6** sowie für das Mischgebiet (MI) wird keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgelegt.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen (Vorstadtstraße) sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Entsprechend der Planzeichnung sind private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.
Hinweis:
Diese Festsetzung dient der Klarstellung zur Verdeutlichung der von Bebauung freizuhaltenden „Grünen Mitte". Denn in der Regel werden diese Flächen als „nicht überbaubare Grundstücksflächen" in der Planzeichnung dargestellt.

10. Räumlicher Geltungsbereich
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung

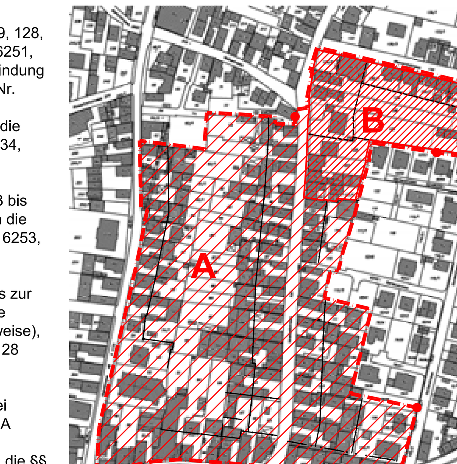
Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Heddesheim im Bereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße bildet § 74 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Würtemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB 1 Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 01.01.2005.
Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (sowie Werbeanlagen) für den Bereich zwischen Beind- und Vorstadtstraße der Gemeinde Heddesheim.
Die Gestaltungssatzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen und besteht aus 5 Teilen.

Teil A: Allgemeines

§ 1 Zielsetzung und allgemeine Anforderungen
(1) Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, bei baulichen und sonstigen Maßnahmen die städtebauliche und gestalterische Eigenart im historisch gewachsenen Altort von Heddesheim, trotz geänderter Nutzungsansprüche an die Gebäude in diesem Gebiet, zu erhalten bzw. stilwahrend weiterzuentwickeln.
(2) Bauliche und gestalterische Maßnahmen müssen sich daher in die architektonischen Eigenarten der historisch gewachsenen Umgebung einfügen. Bei Neubauten muss auf die charakteristischen Grundzüge des ortstypischen Baubestandes eingegangen werden. Alle baulichen Veränderungen sind insbesondere hinsichtlich:
- Anordnung der Baukörper im Straßenraum
- Stellung und Proportionen der Baukörper
- Gliederung der Gebäudefassaden
- Größe der Fassadenöffnungen
- Dachausbildung
- Material der Oberflächengestaltung
- Farben der Oberflächengestaltung
- Freiflächengestaltung
- Gestaltung der Werbeanlagen

nach Maßgabe der folgenden Bestimmung in der Weise auszuführen, dass die in der Begründung dieser Satzung näher dargelegte städtebauliche Eigenart und ortstypische Baugestaltung gesichert und gefördert wird.
(3) Abweichungen von den Einzelfestsetzung dieser Gestaltungssatzung entsprechend §56 LBO B.-W., können von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Heddesheim zugelassen werden, wenn das Ziel der Satzung das Ortsbild zu erhalten nicht beeinträchtigt wird.
Hinweis: Ungeachtet der Forderungen dieser Satzung besitzen genehmigte oder zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigungsfreie Gebäude und Gestaltungen Bestandsschutz.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
(1) Die allgemeinen Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „zwischen Beind- und Vorstadtstadtstraße". Der Bereich wird begrenzt:
Im Norden: durch die südliche Grenze der Flst.Nrn. 63, 68/7, 63/2, 63/1, 77, durch die Verbindung zwischen dem südlichen Grenzpunkt der Einmündung der Nuitsstraße zum gegenüberliegenden Grenzpunkt bei Flst.Nr. 128, durch die südliche Grenze der Bismarckstraße ab der Einmündung Triebstraße bis zur Einmündung in die Gartenstraße und durch die südliche Grenze der Flst.Nrn. 112/2, 6241 und 7929.
Im Osten: durch die westliche Grenze der Gartenstraße entlang der Flst.Nrn. 131, 129, 128, 126, der westlichen Grenzen der Flst.Nrn. 6251, 122, 119, 118, 117/1, 6246, durch die Verbindung des südwestlichen Grenzpunktes des Flst.Nr. 6246 zum schräg gegenüberliegenden Grenzpunkt der Flst.Nr. 112/2 sowie durch die westlichen Grenzen der Flst.Nrn. 112/2, 7934, 7930, 7929, 106/3 und 105/2.
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Gehweges der Oberdorfstraße Flst.Nr. 17/3 bis zur Einmündung in die Gartenstraße, durch die nördliche Grenze der Flst.Nrn. 6251, 6252, 6253, 6254 und 6255.
Im Westen: durch die östliche Grenze des Gehweges der Beindstraße Flst.Nr. 48/8 bis zur nördlichen Grenze der Flst.Nr. 62, durch die östliche Grenze der Flst.Nrn. 63/1, 64 (teilweise), 77 und der östlichen Grenze der Flst.Nrn. 128 (teilweise), 129 und 130/2.
Der räumliche Geltungsbereich wird in der Anwendung der Gestaltungssatzung in zwei Bereiche - A und B - unterteilt. Für Bereich A gelten alle Regelungen der Gestaltungssatzung, im Bereich B entfallen die §§ 4-6. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereiche der Gestaltungssatzung

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich:
(1) Die Vorschriften dieser Satzung umfassen nach §§ 49-51 LBO Baden-Württemberg genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen. Sie gelten für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Bestand und für Neubauten, wie:
- die Errichtung, Änderung sowie Instandsetzung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen,
- die Gestaltung der privaten Freiflächen.

(2) Die Regelungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

Teil B: Baukörper

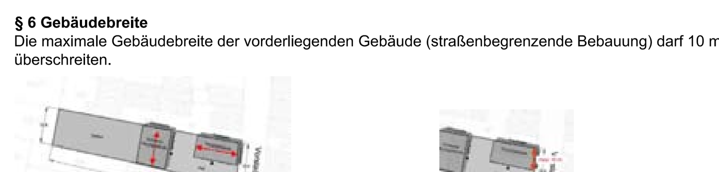
§ 4 Baukörperanordnung im Straßenverlauf
Die Baukörperanordnung auf der Parzelle muss im Straßenverlauf dem Rhythmus:
- Haus - Hof (bzw. Hof - Haus) oder
- Haus - Hof - Haus, folgen.

Hinweis: Vgl. dazu auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen von Bauweisen.

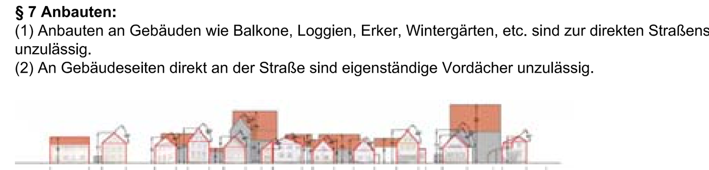
Beispiel Baukörperanordnung

§ 5 Stellung der Baukörper
Das Vordergebäude (an Erschließungsstraße) muss giebelständig gebaut werden, das Gebäude in zweiter Reihe (ehemaliger Scheunenriegel) ist zur Straße hin traufständig zu bauen. Ausnahmen wegen besonderen Nutzungen oder anderen Gründen können von der Gemeinde zugelassen werden.
Hinweis: Vgl. dazu auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen über Stellung von Gebäuden.

§ 6 Gebäudebreite
Die maximale Gebäudebreite der vorderliegenden Gebäude (straßenbegrenzende Bebauung) darf 10 m nicht überschreiten.


Stellung der Baukörper — Maximale Gebäudebreite

§ 7 Anbauten:
(1) Anbauten an Gebäuden wie Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, etc. sind zur direkten Straßenseite hin unzulässig.
(2) An Gebäudeseiten direkt an der Straße sind eigenständige Vordächer unzulässig.

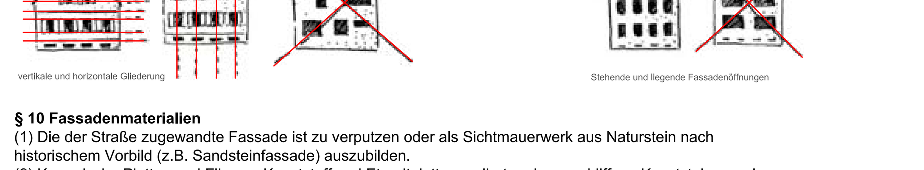

Bestand: Fassadenabwicklung Beindstraße

Bestand: Fassadenabwicklung Vorstadtstraße

Teil C: Fassade

§ 8 Fassadengliederung:
(1) Horizontale Gliederung: die Oberkante der Fenster eines Geschosses sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
(2) Vertikale Gliederung: übereinander liegende Fenster von Vollgeschossen müssen eine gemeinsame Mittelachse aufweisen. Die Fenster der Giebelseite im Dachgeschoss können dazu versetzt angeordnet werden.
(3) Die straßenbegrenzenden, vorderen Hauptgebäude sind mit einem Sockel in einer Höhe von mind. 0,50 m auszubilden.

§ 9 Fassadenöffnungen
(1) Das Verhältnis von Fassadenwand zu Fassadenöffnungen soll nicht größer sein als die Hälfte der Fassadenbreite.
(2) Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Zulässig sind Formate in einem Breiten-Höhenverhältnis von 1:2 bis 3:4. Bei Toren (innerhalb der Fassade) ist abweichend davon auch ein Breite-Höhenverhältnis von 3:4 bis 1:1 zulässig.
(3) Liegende Formate, die vom oben genannten Breiten-Höhenverhältnis abweichen sind zulässig, wenn durch Teilung stehende Formate entstehen. Die zur Teilung eingesetzten Pfosten / Trennelemente müssen mind. 14 cm Breite haben.


vertikale und horizontale Gliederung — Stehende und liegende Fassadenöffnungen

§ 10 Fassadenmaterialien
(1) Die der Straße zugewandte Fassade ist zu verputzen oder als Sichtmauerwerk aus Naturstein nach historischem Vorbild (z.B. Sandsteinfassade) auszubilden.
(2) Keramische Platten und Fliesen, Kunststoff und Eternitplatten, polierte oder geschliffene Kunststeine sowie ortsuntypische Natursteine (Klinker) sind als Fassadenmaterialien unzulässig.

Umgebautes Scheunengebäude mit Sandsteinfassade — unzulässige Fassadenmaterialien

§ 11 Farbgebung
(1) Die vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassadenteile sind farblich differenziert zu gestalten. Die Sockelzone, Gliederungselemente in der Fassade sowie Fensterrahmen, Türe und Tore sind zu unterscheiden, dabei ist die Sockelfarbe dunkler als die übrige Fassadenfarbe zu wählen.
(2) Für die farbliche Gestaltung sind matte, nichtglänzende Farben zu verwenden. Dabei sind nur die in dem Farbenleitplan (Sollzustand) für den Altort Heddesheim aufgeführten Farbtöne zulässig (vgl. Farbenleitplan Heddesheim, Sollzustand 1-42, Alfred Schleicher Dipl. Farbgestalter)

§ 12 Fenster
(1) Bei Neubauten bzw. Änderungen der Wandöffnungen sind die Fenster im stehenden Format in einem Breiten-Höhenverhältnis von 1:2 bis 3:4 auszuführen.
(2) Bei den vorderen Gebäuden sind die Fenster zusätzlich ab einer Öffnung von 0,80 m mit (vertikalen) Sprossen zu gliedern.
(3) Fenster sind als profilierte Holz- oder Kunststofffenster auszuführen. Glänzende Leichtmetallfenster sind unzulässig.

Bspl. zulässige Fensterformate — Unterteilung von liegenden Fensterformaten

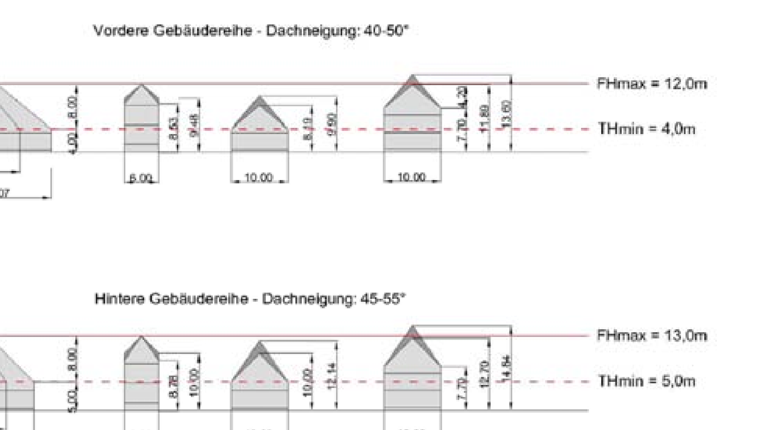
§ 13 Türen/ Hauseingänge
(1) Türen sind im stehenden Format mit einem Breiten-Höhenverhältnis von 1:2 bis 3:5 auszuführen. Sie sollen mit den Öffnungen der darüber liegenden Geschossen eine gemeinsame Mittelachse aufweisen.
(2) Türen aus sichtbaren Leichtmetall sowie Türen, bei denen der Glasflächenanteil höher als 50% der Gesamttürfläche ist, sind nicht zulässig.

§ 14 Tore
(1) Tore in den Gebäuden müssen mit den Öffnungen der darüber liegenden Geschosse eine gemeinsame Mittelachse aufweisen oder die Mittelachse der Tore muss die Symmetrieachse der darüber liegenden Öffnungen sein.
(2) Tore sind in der Form als zweiflüglige Drehtore, Schiebe- oder Kipptore auszuführen .

Teil D: Dach

§ 15 Dachform
(1) Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei den direkt an die Straßenseite angrenzenden giebelständigen Gebäuden ist der First mittig auszuführen (symmetrische Dachform).
(2) Bei Nebengebäuden sind außerdem Pult- und Flachdächer zulässig. Nebengebäude, die direkt an die Straße angrenzen sind nur mit Satteldach zulässig.

§ 16 Dachneigung
(1) Die giebelständigen Gebäude an der Straße sind mit einer Dachneigung von 40°- 50° zulässig.
(2) Die traufständigen Gebäude in zweiter Reihe sind bei Neubauten nur mit einer Dachneigung zwischen 45°und 55° zulässig. Bei bestehenden Scheunen sind höhere Dachneigungen zulässig.



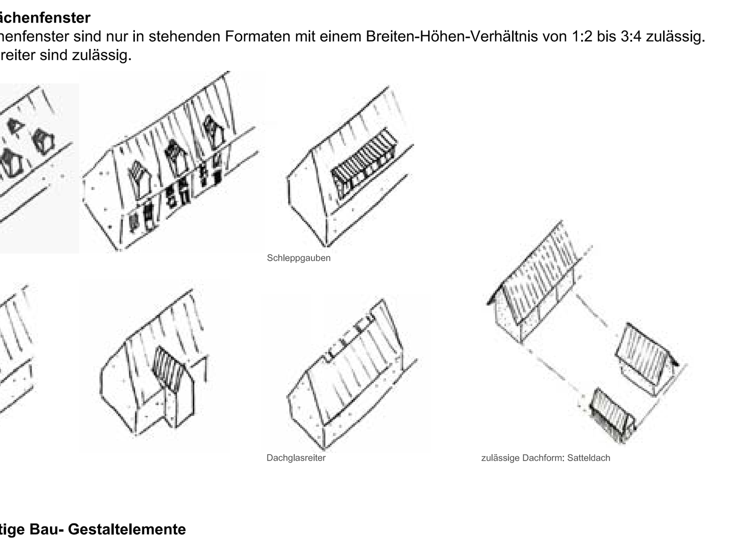
Zulässige Dachneigungen, Höhe der Gebäude in Abhängigkeit von Gebäudetiefe und Dachneigung

§ 17 Dacheindeckung
Für die Eindeckung der Dächer sind Ziegel zu verwenden. Zulässig sind Ziegel in rot bis rotbraunen Farbtönen. Glasierte, farbige Ziegel sind nicht zulässig.

§18 Dachaufbauten
(1) Dachaufbauten sind generell als Satteldachgauben, Zwerchgiebel, Schleppgauben, Schleppgaubenbänder und Dreiecksgauben zulässig.
(2) Die Öffnungen der Gauben (Ausnahme: Dreiecksgauben) sind in stehenden Formaten mit einem Breiten-Höhen-Verhältnis von 1:2 bis 3:4 zulässig. Bei Schleppgaubenbändern müssen durch vertikale Gliederungselemente stehende Formate wie definiert (vgl. § 12) hergestellt werden.
(3) Die Gauben eines Geschosses sollen eine einheitliche Größe aufweisen und sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
(4) Die Dachaufbauten sind so übereinander anzuordnen, dass sie eine gemeinsame Mittelachse aufweisen. Sie sind ebenso mit den Öffnungen der Fassade abzustimmen, so dass sie entweder eine gemeinsame Mittelachse aufweisen oder mittig versetzt von dieser angeordnet werden.
5) Das Material der sichtbaren Gaubenwände ist an das des Gebäudes anzupassen (z.B. Putz). Die Eindeckung sollte der des Hauptdaches in Material und Farbe entsprechen.

§ 19 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind an den zur Straße zugewandten Dachflächen unzulässig.

§ 20 Dachflächenfenster
(1) Dachflächenfenster sind nur in stehenden Formaten mit einem Breiten-Höhen-Verhältnis von 1:2 bis 3:4 zulässig.
(2) Dachglasreiter sind zulässig.


Satteldachgauben — Schleppgauben — Zwerchhäuser — Dachglasreiter — zulässige Dachform: Satteldach

Teil E Sonstige Bau- Gestaltelemente

§ 18 Hoftore und Mauern
(1) Grundstücksteile zwischen den Gebäuden sind entlang der Straßenbegrenzung mit Mauern oder Hoftoren zu versehen/zu schließen. Alternativ können diese Bereiche (Hofeinfahrten) offen, d.h. ohne jegliche Abgrenzung gehalten werden.
(2) Mauern und Hoftore müssen mindestens eine Höhe von 1,70 m aufweisen. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.
(3) Die Hoftore sind als zweiflüglige Drehtore oder als Schiebetore auszuführen.
(4) Die Mauern sind aus Naturstein oder verputzt auszuführen. Es sind Holztore, Holztore mit Metallrahmen und Tore aus Schmiedeeisen zulässig.

§ 20 Befestigte Freiflächen
Unbebaute Grundstücksflächen (z.B. Höfe) dürfen nicht mit einer bituminösen Schicht befestigt oder betoniert werden.

§ 21 Werbeanlagen
Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus Kunststoff sind unzulässig.

C Hinweise

1. **Hinweise zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen** werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt.

D Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141 ber. 1998 1 S. 137), neu gefasst durch Bek. Vom 23.09.2004 1 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die Bauliche Nutzung von Grundstücken - (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz von 22. April 1993, BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Bauordnungsrechtliche Grundlagen
Landesbauordnung Baden-Würtemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB 1 Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 01.01.2005

Sonstige Gesetze mit Relevanz für die Bebauungsplanung
Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (LNatSchG) vom 29. März 1995 (GBl. S. 385)

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:
Die Aufstellung des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung wurde gemäß §2 (1) BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim am **16.11.2006** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **23.11.2006**.

Beteiligung TÖB
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB in 2 Stufen beteiligt.
Die **1. Stufe der Beteiligung Träger öffentlicher Belange** (frühzeitige Unterrichtung, § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte **ab 02.08.2005.** (nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauG kann von diesem Verfahrensschritt abgesehen werden)

Die **2. Stufe der Beteiligung Träger öffentlicher Belange** erfolgte von **05.01.2007 bis 16.02.2007** (Einholung von Stellungnahmen, § 4 Abs. 2 BauGB)

Die **Behandlung/Abwägung** der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte am **19.04.2007.**

Bürgerbeteiligung
Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die 1. Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Unterrichtung) bei **verschiedenen Terminen**. (Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von diesem Verfahrensschritt abgesehen werden, eine frühzeitige Unterrichtung fand im Rahmen folgender Termine/Veranstaltungen statt: Vorstellung studentisches Projekt 2004, Bürgerinformationstag 2005, Eigentümereinzelgespräche 2006)

Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim hat den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung am **19.04.2007** als Entwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf mit der Gestaltungssatzung sowie der Begründung haben gemäß §3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am **26.04.2007**

öffentlich ausgelegen, in der Zeit vom **09.05.2007** bis **.11.06.2007.**

Erneute Beteiligung nach Planänderung
Der Bebauungsplan wurde nach Planänderung gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt. Die erneute Offenlegung wurde am **06.12.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Offenlage
Der Bebauungsplan lag in seiner geänderten Fassung in der Zeit vom **13.12.2007** bis einschließlich **14.01.2008** öffentlich aus.

Information TÖB
Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **04.12.2007** informiert und beteiligt.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan einschließlich integrierter Gestaltungssatzung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Heddesheim am **21.02.2008** in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die Gestaltungssatzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausgefertigt: gez.
Heddesheim, den Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 (3) BauGB am **28.02.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lage des Plangebietes im Ort

GEMEINDE HEDDESHEIM
"ZWISCHEN BEIND- UND VORSTADTSTRASSE" BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GESTALTUNGSSATZUNG

BEARBEITUNG:
TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
FACHGEBIET LÄNDLICHE ORTSPLANUNG

DR.-ING. KARL ZIEGLER
DIPL.-ING. SUSANNE KÖNIG-HAGEDORN

STAND FEBRUAR 2008