

- Stadtbauamt -

Heppenheim, den 04.07.1984
600-Schr./he

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG, BauNVO und § 118 HBO)
für das Baugebiet in Heppenheim, Flur 7 "Am Landberg"

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude gemäß § 4 BauNVO zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. Im Mischgebiet (Mi) sind nur bauliche Anlagen nach § 6 BauNVO zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3. In allen Bauquartieren sind je Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
- 1.4. Um die im Bebauungsplan konzipierte offene Bauweise zu erreichen, werden in den Bauquartieren 1., 1.1, 3 + 3.1 die Mindestgrundstücksbreiten auf 17,00 m festgesetzt.
- 1.5. Um Doppelhäuser und damit unvertretbar große Baukörper in den beiden westlichen Bauzeilen zu vermeiden, wird die nachträgliche Grundstücksteilung ausgeschlossen.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, Trauf- und Firstrichtung, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und die Schnittzeichnung.
- 2.2. Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeversätze sind bis max. 2,00 m möglich, wenn es die topographischen Gegebenheiten zulassen und vom Stadtbauamt hierzu die schriftliche Einwilligung vorliegt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BBauG)

- 3.1. Die im Geländeschnitt eingetragenen Höhen sind als Richtwerte zu beachten.
Für die Grenzabstände gelten die Bestimmungen der HBO.
Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Dachsparren definiert.
- 3.2. Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung des Stadtbauamtes maßgebend.

4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)

- 4.1. An den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen westlich der Bauquartiere 1.1. und 3.1. muß zur Abschirmung gegen Verkehrslärm der B 3 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m einschließlich 1,0 m Geländeauffüllung entsprechend dem Geländeschnitt errichtet werden.
Die Lärmschutzwand ist als Holzgeflechtzaun auszubilden und mit Rankgewächsen zu begrünen.

Grundlage für die Festlegung der Schallschutzmaßnahme ist das Gutachten "A 8671/1052 des Instituts Völker, Oberursel, vom 10.04.84."

- 4.2. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel tritt in den Dachgeschossen ein.
Hier wird für evtl. vorgesehene Dachflächenfenster, Dach-einschnitte ... folgendes festgesetzt:

1. Im WA, 1. Gebäudereihe, Schallschutzklasse 4, mind. Rw = 40 dB
2. Wohngebäude im WA, 2. + 3. Reihe, Schallschutzklasse 3 mind. Rw = 35 dB
3. Erste Gebäudereihe im Mi, Schallschutzklasse 3 mind. Rw = 35 dB
4. Wohngebäude im Mi 2. + 3. Reihe, Schallschutzklasse 2 mind. Rw = 30 dB.

Für die verschiedenen Schallschutzklassen können folgende Konstruktionen gewählt werden:

Schallschutzklasse 4 : z.B. Verbundfenster mit Scheibenabstand > 60 mm aus Dickglas. Kastenfenster mit zusätzlicher Dichtung.

Schallschutzklasse 3 : z.B. Kastenfenster ohne zusätzl. Dichtung und mit MD-Glas; Verbundfenster mit Scheibenabstand 40 - 50 mm, Dickglas einfach 12 mm.

Schallschutzklasse 2 : Verbundfenster mit 40 mm Scheibenabstand mit zusätzl. Dichtung und MD-Verglasung. Isolierverglasung mit 6 mm Glasdicke + Falzdichtung.

Darüberhinaus wird empfohlen, bei allen o.g. Gebäuden die Ruheräume an die schallabgewandten Gebäudeseiten (Ostseite) zu orientieren.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BBauG)

- 5.1. Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Garagen, die als Anbauten vorgesehen werden, müssen geneigte Dächer in gleicher Dachneigung, Firstrichtung und Eindeckung wie das Wohngebäude erhalten.

- 5.2. Unter Berücksichtigung der Grundstücksbreiten sind im Bauquartier 1 und 3.1 Garagen an der nördlichen Nachbargrenzen angeordnet.
Durch die Hanglage bedingt werden hier die Grenzwälle höher als 2,50 m zugelassen (Ausnahme von § 7 (5) HBO).
- 5.3. In den Bauquartieren 1 und 3 können alternativ talwärts im Untergeschoß der Wohngebäude (s. Bebauungsplan-Darstellung) Garagen eingerichtet werden. Der aus dem Gebäude herausragende Garagenteil kann als Flachdach ausgebildet und als Terrasse genutzt werden.
Oberhalb der Garagendecke sind die erforderlichen Brüstungen schräg auszubilden in gleicher Neigung und Dacheindeckung wie das Dach des Wohngebäudes.
- 5.4. Bei Bedarf sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche möglich (§ 31 (1) BBauG). Sie bedürfen der Zustimmung durch den Magistrat und der Genehmigung der Genehmigungsbehörde.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO)

- 6.1. Die Dächer sind als Satteldächer oder als zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 35° auszubilden. Sie sind mit Dachziegeln in rotbrauner Farbe einzudecken.
- 6.2. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortsgang bis max. 25 cm zugelassen.
- 6.3. Dachversätze und Einschnitte zur Belichtung des Dachraumes sind zugelassen.
- 6.4. Ein Ausbau des Dachraumes im Rahmen der zulässigen Nutzung (s. Punkt 1.3. der schriftlichen Festsetzung) ist möglich.
- 6.5. Die Fassaden der Gebäude können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden.
Alle nach außen hin sichtbaren Bauteile müssen farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Das Stadtbauamt steht beratend zur Verfügung.

7. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG)

- 7.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten, zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, DIN 18920, Oktober 1973"). Vorhandene Bäume, die durch die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen beseitigt werden, sind in angemessenem Umfang durch Neupflanzung zu ersetzen.

- 7.2. Für die Neupflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind nur Gehölze zu verwenden, deren Typus in Arten und Formen den Landschaftscharakter der Vorgebirgslage besonders unterstützen und die durch den anstehenden Lössboden optimale Wuchsbedingungen vorfinden. Hierunter fallen von den Nadelbäumen keine Arten, außer Taxus und Lärche (Larix). Alle anderen standortgemäßen Pflanzen sind Laubgehölze,

wie: Acer campestre (geometr. Hecke!)
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus (geometr. Hecke!)
 Cornus in Arten
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna (geometr. Hecke!)
 Umus carpinifolia (geometr. Hecke!)
 Botanische Rosen, hecken- und strauchartig
 Rosa virginiana
 Rosa rubrifolia
 Rosa spinosissima
 Rosa nitida
 Rosa in Kletter- und Strauchformen
 Prunus in Arten und Formen
 Malus in Arten und Formen
 Alle Obstzüchtungen
 Alle bekannten Zier- und Blütensträucher

Wegen des Feuerbrandes müssen Rotdorn, Cotoneaster, Pyracantha (+ Sauerkirschen) vorläufig vermieden werden.

Alle folgenden gärtnerischen Kletter- und Haftpflanzen sind besonders geeignet:

z.B. Clematis in Arten und Formen
 Efeu in Arten und Formen
 Wilder Wein - Parthenocissus
 Lonicera in Arten und Formen
 Jasmin undiflorum
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
 Polygonum aubertii - Knöterich
 Rubus henrii - Brombeere, Himbeere
 Wisteria floribunda - Blauregen
 Wisteria sinensis
 Celastrus orbiculatus - Baumwürger

- 7.3. Stützmauern, Mauerwangen, Freitreppen, Rampen, Mülltonnenplätze sind mit dem Gebäude zu planen und sind genehmigungspflichtig.
- 7.4. Befestigte Freiflächen wie Hofeinfahrten, Gartenterrassen usw. sind mit den Wohngebäuden zu planen und sind genehmigungspflichtig.

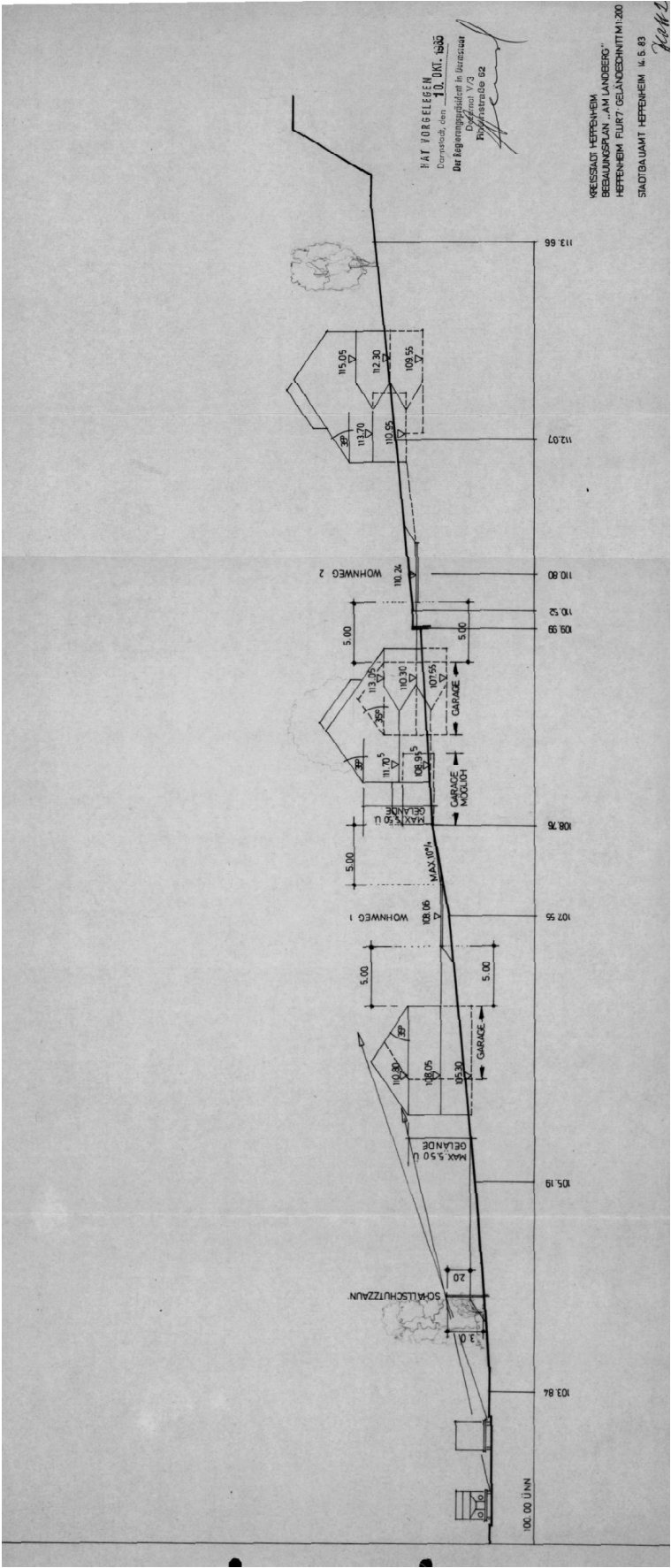
In den Bauquartieren 1.1 und 3 darf die befestigte Freifläche max. 15 % der Grundstücksfläche und in den Bauquartieren 1, 2, 3.1 und 4 max. 10 % der Grundstücksfläche betragen.

8. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken usw. (§ 118 (1) 3 HBO)

- 8.1. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind keine Zäune zugelassen. Hecken sind entsprechend der unter 6.2. aufgeführten Pflanzliste möglich. Als Stützen beim Aufwuchs sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 50 cm hinter der Grenze errichtet und max. 1,00 m hoch sind und somit künftig von der aufwachsenden Hecke überwuchert werden.

Müllbehälter (§ 118 (1) 3 HBO)

1. Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.



(westlich der B 3) die Bepflanzung entlang der Bundesstraße mit ihrer klimatischen, staubbindenden und auch schallabsorbierenden Funktion vorherrschend wirksam werden. Außerdem wird damit ein abrupter Übergang von der freien Strecke der B 3 zum Siedlungsbereich vermieden.

Die vorgesehenen Reihenhäuser sind unterhalb der hohen Böschung des Sportplatz-Areals im verdeckten Bereich angeordnet und durch die versetzte Anordnung mit den hieraus entstehenden Dachversätzen städtebaulich an dieser Stelle vertretbar.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Planungsbereich handelt es sich derzeit um eine teils brach liegende, teils landwirtschaftlich genutzte, nach Westen schwach geneigte Fläche, die im Osten an eine durch die Sportplatzherstellung entstandene Böschung von ca. 8 m Höhe und im Westen an die Bundesstraße 3 angrenzt. Die klimabezogene Problematik wurde in der Untersuchung zur westlich der B 3 in der Planung sich befindenden "Nordstadt" behandelt und führte zu dem Ergebnis, daß zur Sicherstellung des erforderlichen Klein-Klimas in kürzeren Abständen Baumpflanzungen vor allem in der Nachbarschaft der befestigten Erschließungsflächen erforderlich werden.

Die im Plan bereits nach der künftigen Grundstücksnutzung festgesetzten Pflanzgebote entsprechen den landschaftsplanerischen Überlegungen, die in einem separaten Landschaftsplan ausgewiesen sind, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Nachbarschaft zum Gewerbegebiet

Im Süden des Baugebietes ist ein kleines Gewerbegebiet vorgelagert, in welchem ein Handelshaus für Bau- und landwirtschaftliche Maschinen betrieben wird. In geringem Umfang werden auch Reparaturen im vorhandenen geschlossenen Werkstattgebäude durchgeführt. Der Abstand bis zum Beginn der geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 40 m. Im Hinblick auf die Gewerbenachbarschaft ist im Süden des Geltungsbereiches eine Teilfläche als "Mischgebiet" mit den um 5 dB (A) höheren Emissionsrichtwerten gegenüber "Allgemeinem Wohngebiet" ausgewiesen.

Die langjährigen Erfahrungen zeigen, daß aus dem Betrieb der Gewerbeeinrichtung für die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Mit einbezogen in diese Beurteilung sind die künftigen Eigentumsverhältnisse in der oberen Bauzeile. Hier gehen die eingeleiteten Verhandlungen und das Interesse des Gewerbebetriebinhabers dahin, die südlichen Grundstücke zu erwerben, wodurch sich für ihn die Möglichkeit zu Schaffung von betriebszugehörigen Wohnungen ergeben würde.

Abschirmung zur Bundesstraße 3

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung "Nordstadt" wurde ein akustisches Gutachten erstellt, das auch Maßnahmen zur Abschirmung gegen Straßenlärm von der Bundesstraße 3 berücksichtigt.

In dem hier anstehenden, östlich gegenüberliegenden Planungsbereich "Landberg" liegen vergleichbare Verhältnisse vor, so daß die empfohlenen Vorkehrungen auch für dieses Baugebiet angewandt werden können. Außerdem wurde ein ergänzendes Gutachten für den vorliegenden Planungsbereich erstellt, auf dessen Grundlage die Festsetzungen für den erforderlichen Schallschutz getroffen wurden.

Die erforderliche Lärmschutzwand muß zwar hinter der von der Straßenbehörde verlangten Ausfahrtsichtlinie und bei der Kurvenlage der B 3 damit im Abstand von ca. 10 m errichtet werden. Durch die vorgesehene Aufschüttung (Ausgleich des Baugrubenaushubs) kann jedoch diese mit 2,0 m über Erdreich in optisch vertretbarer Höhe gehalten und problemlos eingegrünt werden.

Anschluß der Hapterschließungsstraße an die B 3

Der beabsichtigte Anschluß wurde bereits mit der Bauleitplanung "Am Streitstein" im Jahre 1969 konzipiert, seinerzeit jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt, weil zum damaligen Zeitpunkt die heute beabsichtigte Bebauung noch nicht realisiert werden konnte und damit eine Kostenbeteiligung der nördlichen Anlieger nicht zu erwarten war.

Mit der jetzt vorliegenden Planung soll grundsätzlich die Trasse für eine eventuell künftig erforderliche Anbindung an die B 3 sichergestellt werden. Der Ausbau ist jedoch in der Weise geplant, daß das kleine Baugebiet mit 15 Hauseinheiten nur von Südosten über die verlängerte Straße "Am Streitstein" erschlossen wird, die Anbindung zur B 3 zunächst nur für die nördliche Zufahrt zum Gewerbeareal zur Verfügung steht. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll durch den Ausbau des südlichen Gehweges erfolgen. Sollte sich die nördliche Anbindung der Straße "Am Streitstein" an die B 3 in Zukunft als notwendig herausstellen, wird die von der Straßenbauverwaltung geforderte Linksabbieger-Aufweitung auf der B 3 nachträglich noch eingerichtet.

Art und Maß der Bebauung

Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen offenen Bauweise sowie der landschaftlichen Gegebenheiten sind die geplanten Gebäude in der offenen Bauweise festgesetzt.

Unter gleichem Aspekt sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Traufhöhe der Baukörper ist auf der Bergseite 1-geschossig, auf der Talseite mit max. 5,50 m = zweigeschossig festgelegt.

Um Doppelhäuser und damit unvertretbar größere Baukörper in den beiden westlichen Bauzeilen zu vermeiden, wird die nachträgliche Grundstücksteilung ausgeschlossen.

Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch die Verlegung einer 150 mm Verbindungsleitung von der B 3 zur Straße Am Streitstein sichergestellt.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ausreichend bemessene Anschlußleitungen sind in der Haupteerschließungsstraße bereits vorhanden.

Schmutzwasser	Ø 250 mm
Regenwasser	Ø 600 mm

Außerdem ist durch die Eintragung von Leitungsrechten, der Abwasseranschluß an das Baugebiet angrenzender Gebäude sichergestellt, wodurch dort vorhandene Gruben ausgeschaltet werden können.

Flächenbilanz

In die Neuordnung einbezogene Gesamtfläche ca. 14.165 qm

hiervon:

1. Haupteerschließung

1.1 Anschlußteil an B 3 ca. 225 qm

1.2 Verlängerte Straße
Am Streitstein zur
Erschließung der
Wohnbebauung ca. 540 qm

2. Wohnweg West ca. 590 qm

3. Wohnweg Ost ca. 445 qm

4. Oberer Erschließungsweg ca. 280 qm

5. Anteil Ofenberger Hohlweg 510 qm

5.1 Öffentliche Stellplätze 110 qm

Verkehrsfläche gesamt (= 19 %) ca. 2.700 qm

6. Öffentliche Grünfläche (= 2,75 %) ca. 390 qm

7. Nettobaupläche (= 78,25 %) ca. 11.075 qm
=====

Kosten der Erschließung

Die aufgewendeten Kosten für die bereits vorhandenen Abwasserleitungen betragen ca. DM 35.000,--

Der Aufwand für die neue Erschließung beträgt:

1. Kanalisation im Trennsystem ca. DM 210.000,--

2. Wasserleitung ca. DM 85.000,--

3. Straßenbau

3.1 Verlängerte Straße Am Streitstein
+ Wohnstraßen ca. DM 180.000,--

3.2 westliche Teilstrecke mit Anbindung an B 3
(nördlicher Anschluß des Gewerbebereiches) ca. DM 65.000,--

Sa.: DM 575.000,--
=====

Der städtische Anteil zur Erschließung des Wohngebietes beträgt

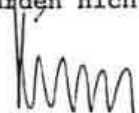
a) bei Kanal und Wasser	ca. DM 160.000,--
b) Straßenbau (für Wohnerschl.)	ca. DM 25.000,--
Städt. Anteil gesamt	ca. DM 185.000,-- =====

Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die gesetzliche Umlegung nach §§ 45 - 79 BBauG vorgesehen.

Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBauG wird durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes im Rathaus, Zimmer 20, und durch Erläuterung seitens eines Vertreters des Stadtbauamtes durchgeführt. Äußerungen, die eine Änderung der Planungsabsicht bewirken, wurden nicht vorgetragen.


(K u n z)

Bürgermeister

1	WA	BERGS. I TALS. II
	0.3	0.5
	—	0 $\triangle$
	SD	35°

1.1	WA	BERGS. I TALS. II
	0.3	0.6
	—	0 $\triangle$
	SD	35°

2	WA	BERGS. II TALS. II
	0.4	0.6
	—	a $\triangle$
	SD	35°

3	MI	BERGS. I TALS. II ••
	0.4	0.6
	—	0 $\triangle$
	SD	35°

3.1	MI	BERGS. I TALS. I ••
	0.2	0.4
	—	0 $\triangle$
	SD	35°

4	MI	BERGS. II TALS. II •
	0.4	0.6
	—	a $\triangle$
	SD	35°

- ERWEITERUNG NACH SÜDEN NUR EINGESCHOSSIG MÖGLICH. ABSCHLUSS: FLACHDACH - KANN ALS TERRASSE GENUTZT WERDEN.
- ERWEITERUNG NACH WESTEN NUR EINGESCHOSSIG MÖGLICH. ABSCHLUSS: FLACHDACH - ALS TERRASSE NUTZBAR. BRÜSTUNG: SCHRAG; GLEICHE NEIGUNG UND EINDECKUNG WIE HAUPTDACH.



ZEICHENERKLÄRUNG

SCHUTZPFLANZUNG I BÄUME AN LÄRMSCHUTZWAND:
JUGLANS NIGRA - SCHWARZ-
NUSS
MAHONIE
BODENDECKENDE FLÄCHEN -
PFLANZUNG:
ROSA RUGOSA - APFELROSE

SCHUTZPFLANZUNG II STEILBÖSCHUNG MIT:
ROSA CANINA - HUNDSROSE
SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZER
HOLUNDER
ROSA MULTIFLORA - VIELBLÜ-
TIGE ROSE
CRATAEGUS MONOCYNA -
WEISSDORN

SCHUTZPFLANZUNG III ROSA CANINA - HUNDSROSE
ROSA MULTIFLORA - VIELBLÜ-
TIGE ROSE
SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZER
HOLUNDER
CRATAEGUS MONOCYNA -
WEISSDORN

STRASSENBAUME I PRUNUS SERRULATA „KANZAN“-
JAPANISCHE NELKENKIRSCHEN
STRASSENBAUME II PRUNUS SERRULATA „MOUNT
FUJI“-JAP. ZIERKIRSCHEN

PARKBAUME I TILIA INTERMEDIA - HOLLÄN-
DISCHE LINDE

PARKBAUME II TILIA INTERMEDIA - HOLLÄN-
DISCHE LINDE

WEITERE ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN
BEREICHE SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN PUNKT 7.2

- BÄUME VORHANDEN
- BÄUME NEUPFLANZUNGEN
- ÖFFENTLICHES GRÜN

Genehmigt
mit 1. Auflage
der Vfg. vom 10. OKT. 1985
Az. V13-61 d 04/01
Darmstadt, den 10. OKT. 1985
Der Regierungspräsident
im Auftrage:

KREISSTADT HEPPENHEIM
LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGS
PLAN HEPPENHEIM „AM LANDBERG“

DIPL. ING. REGINE BÜCHSENSCHÜTZ · MODAUL-BRANDAU · MÄRZ 1984 · M.1: 500

KRAM3