

Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG; BauNVO + § 118 HBO)
für das Baugebiet "Am Wiesensee" 6. Änderung

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende schriftliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung (§ 9 1 (1) BBauG)
 - 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) - im Plan als Nr. 1 bezeichnet - sind nur Gebäude gemäß § 4 BauNVO zulässig.
 - 1.2. Im reinen Wohngebiet (WR) - im Plan als Nr. 2 und Nr. 3 gekennzeichnet - sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen nach § 9 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 14 (1) BauNVO sind keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen sind Sitzplätze, die durch Mauern und Hecken eingefasst sind, ebenso Gebäude, die der allgemeinen Versorgung dienen (Wasser-, Elektro-, Wärme-, Abwasser- ver- und -entsorgung usw. (§ 14 (2) BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BBauG)
 - 2.1. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
 - 2.2. Für die Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind nur Bäume und Sträucher zulässig, die im Katalog der zugelassenen Pflanzenarten des Landes Hessen aufgeführt sind.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BBauG)
 - 3.1. Für die Höhenlage und Grenzabstände gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
 - 3.2. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)
 - 4.1. Für Garagen und Stellplätze gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen (im Plan Baugebiet 1 und 4).
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO)
 - 5.1. Im Baugebiet 1 sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig.

Die Abschrägung der Treppenhaus- und Aufzugaufbauten und Zusammenfassung unter einer angepaßten, geneigten Dachform ist erlaubt.

- 5.2. In den Baugebieten 2 und 3 sind die Dächer als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 30 - 35° auszubilden.
- 5.3. Die Dachdeckung hat je Baugebiet einheitlich zu erfolgen.
- 5.4. Zugelassen sind Dachversätze, Dacheinschnitte und -aufbauten (keine Gaupen).
- 5.5. Die Fassaden der Häuser können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden (Putz, Ziegel, KS, Holz, Sichtbeton etc.). Alle nach außen sichtbar werdenden Bauteile müssen in gedeckten Farben wie grau, braun, ocker, beige ausgeführt werden und sind mit dem Stadtbauamt vor Festlegung abzusprechen.
6. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)
 - 6.1. Leitungsrechte sind entlang der Wohnwege für den Bedarfsfall (Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.m.) einzuräumen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet und grundbuchrechtlich gesichert werden.
7. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG)
 - 7.1. Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung variiert werden.
 - 7.2. Für die Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereiche sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig. Die Gemeinde kann in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden einen Katalog der zugelassenen Pflanzen aufstellen.
 - 7.3. Sichtschutzwände, Stützmauern, Einfriedigungen, Pergolen, Mauerwangen, Freitreppen, Rampen und Mülltonnenplätze sind zusammen mit den Gebäuden zu planen und genehmigungspflichtig.
 - 7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen in den Hausgärten von mehr als + 1,0 m sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen und genehmigungspflichtig.
 - 7.5. Die Gärten und Vorgärten in den Baugebieten 1 und 2 sind gemeinsam zu gestalten und mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

8. Einfriedigungen (§ 118 (1) 3 HBO).
- 8.1. Der Grundstücksabschluß (Wohngarten) zur Frankfurter Straße und zum dahinter liegenden Wohnweg ist nur mit einer Hecke (Hainbuche, Ahorn, Liguster ...) bis max. 2,0 m zulässig. Eine feste Abgrenzung ist nur mit einem dunkelgrünen Maschendrahtzaun in 1,0 m Höhe und mind. 0,30 m hinter der Grenze zulässig. Die Vorgärten (Eingangsbereiche) sind mit Sträuchern und Hecken von max. 0,70 m abzuschließen. Feste Zäune (Holz, Mauerwerk, Stahl) sind unzulässig.
9. Heizenergie (§ 9 (1) 23 BBauG)
- 9.1. Mit Rücksicht auf die benachbarten Hochhäuser kann in den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 nur elektrischer Strom oder Gas als Heizenergie zugelassen werden.

Genehmigungsvermerk:



Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim
- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, 13.09.1978
600-Schr/he

Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 25 - in der Zeichnung als Bauquartiere 1.2.3 und 4 bezeichnet - Gießener-/Wiesbadener Straße und nördlich und südlich der Frankfurter Straße

1. Erfordernis der Planänderung

In dem seit 1970 rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie auch im 1971 genehmigten Bebauungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen vorgesehen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes konnten bisher die beiden letzten 9-geschossigen Wohngebäude sowie das 15-geschossige Bürogebäude mit dem im Erdgeschoß vorgesehenen Ladenzentrum noch nicht verwirklicht werden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die ursprüngliche Bauträgergesellschaft für dieses Bauvorhaben nicht mehr besteht, zum anderen Eigentums- und Mietwohnungen in "Hochhäusern" weniger gefragt waren.

2. Planerische Absichten

Das Gebäude Ecke Gießener-/Wiesbadener Straße - im Plan als Quartier Nr. 1 bezeichnet - bisher als 15-geschossig zwingend festgesetzt, kann aus städtebaulicher Sicht bis auf 9 Geschosse + Penthouse reduziert und als Wohngebäude mit Ladenzentrum für den täglichen Bedarf konzipiert werden.

Die im Jahre 1971 genehmigten, auf einen damals vorliegenden Gebäudeentwurf hin sehr eng festgesetzten Baugrenzen werden aufgehoben und für einen größeren Planungsspielraum neu festgesetzt.

Die Bebauung auf den Grundstücken Nr. 270/8, 271, 270/9, 275, 275/1, 274, 276, 277, 277/3 - im Plan als Quartiere 2 und 3 bezeichnet - ist entlang der Frankfurter Straße durch den geeigneten Grundstückszuschnitt und im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zu den Atriumhäusern, als max. 2-geschossige Reihenhausbauweise bzw. dahinter als 3- max. 5-geschossige geschlossene Bauweise geplant, wobei 5 Geschosse nur an 2 festgelegten Stellen zur Höhengliederung der Baumassee zugelassen werden.

Der ruhende Verkehr kann für das gesamte Baugebiet 2 und 3 in der dafür vorgesehenen Tiefgarage und auf den ausgewiesenen Stellplätzen untergebracht werden - im Plan als Quartier 4 bezeichnet.

Im Quartier Nr. 4 ist außerdem, durch Erdwälle und Pflanzenbewuchs abgeschirmt, ein Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet "Wiesensee" vorgesehen.

- 2 -

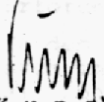
3. Wasser und Abwasser

Die Wasser- und Abwasserleitungen waren bereits für die bisher beabsichtigte Bebauung vorgesehen und sind somit in ausreichenden Querschnitten vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt über Trennsystem.

4. Bodenordnung - Kosten der Erschließung

Die Bodenordnung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 25 abgeschlossen und dabei auch die Verteilung der Erschließungskosten vorgenommen.


(Kunz)
Bürgermeister

7/60