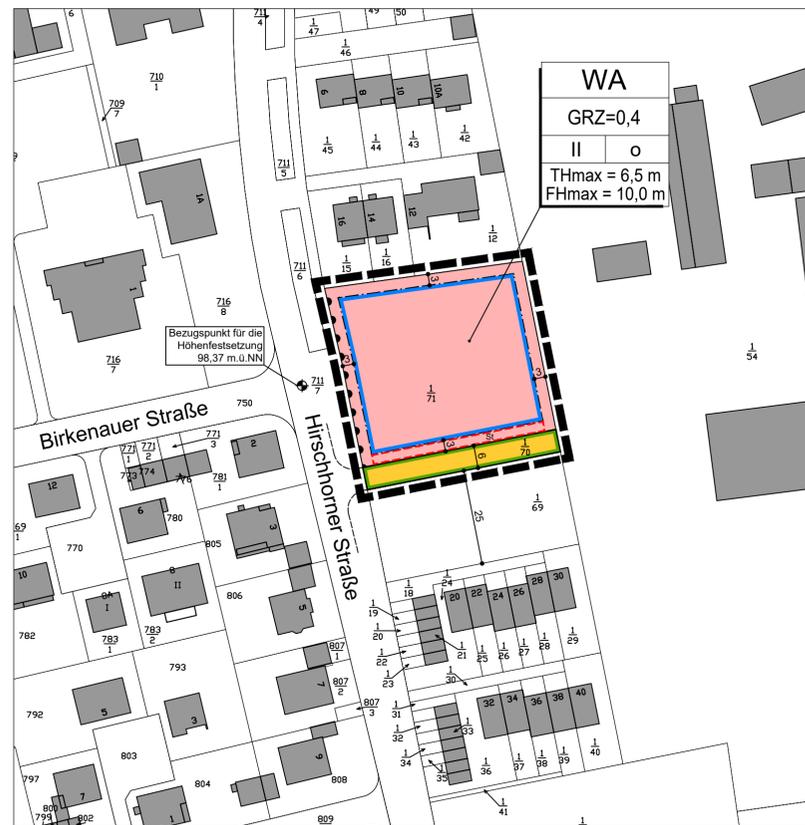


STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

ÖSTLICH HIRSCHHORNER STRASSE

- 2. ÄNDERUNG



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, maximal
THmax. maximal zulässige Traufhöhe
FHmax. maximal zulässige Firsthöhe

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
o offene Bauweise

- Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenverkehrsfläche mit
Straßenbegrenzungslinie

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücknummer, vorhanden
Gebäude Bestand
Maßangabe in Meter
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist für das Allgemeine Wohngebiet der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (vorhandener Kanaldeckel in der Hirschhorner Straße).

- Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhe für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge auf bis zu max. 9,5 m Höhe zugelassen werden.

- Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Stellplätze für PKW und ihre Zufahrten sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom festgesetzten Zufahrtsverbot kann eine zeitlich befristete Ausnahme unter den Bedingungen zugelassen werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Allgemeinen Wohngebiets noch nicht hergestellt ist und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Zufahrt nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wieder zurückgebaut wird.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die nach Norden, Süden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109-1: 2016-07 zu errichten.

- In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.

- Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen oder aufgrund einer bauaufsichtlich eingeführten Änderung der zugrundeliegenden DIN-Norm - geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Antragstellung des bauaufsichtlichen Verfahrens bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 reduziert werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen verwendet werden.

- Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem privaten Baugrundstück ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer bis mittelgroßer Laubbau (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für weitere Bepflanzungen des Baugrundstücks werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Große Laubbäume

Spitzahorn (Acer platanoides) Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus) Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria) Vogelkirsche (Prunus avium)
Speierling (Sorbus domestica)

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) Kätzchen Weide (Salix caprea mas)
Zierkirschen (Prunus i.S.) Magnolien (Magnolia i.S.)
Zieräpfel (Malus i.S.) Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')

Sträucher

Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas) Strauchrosen i.S.
Hartrieigel (Cornus sanguinea) Hundsröse (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna) Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare) Garten-Jasmin (Philadelphus)
Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis) Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicera i.S.) Magnolien (Magnolia i.S.)
Zierapfel (Malus i.S.) Flieder (Syringa i.S.)
Blaue Hecht-Rose (Rosa glauca) Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) Eiben (Taxus i.S.)
Buxbaum (Buxus sempervirens i.S.) claudonensis) Bartblume (Caryopteris)
Scheinquitte (Chaenomeles) Hortensien (Hydrangea i.S.)
Wiegelle (Weigela i.S.) Fingerstrauch (Potentilla)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) Apfelfrose (Rosa villosa)
Öhrchen-Weide (Salix aurita) balsamifera mas) Gelbe Stein-Weide (Salix)
Kugel-Weide (Salix purpurea nana) Rosmarin-Weide (Salix)
rosmarinifolia) Beeren-Sträucher

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus) Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare) Eibe (Taxus baccata)
Hartrieigel (Cornus sanguinea) Buxbaum (Buxus sempervirens)
Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjeliäber (Lonicera caprifolium) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten) Hopfen (Humulus lupulus)
Wilder Wein (Parthenocissus) Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

8. Dachform und Dachneigung

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig.
- Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudelänge sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

A. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden.

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerarraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Baugrund

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Im dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone 3 der Stadt Heppenheim.

Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen.

Die diesbezüglichen Auflagen der Trinkwasserschutzverordnung sind zu beachten.

Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermause, europäische Vogelarten, Zaunweidchse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sind insbesondere die folgenden Hinweise zu beachten:

- Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden.
- Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Eine in einem der Halbstammobstbäume vorhandene alte Grünspechthöhle mit umfangreichen Ausfallungen soll ausgeschnitten und auf dem Grundstück senkrecht gelagert werden, um die Entwicklung holzbewohnender (xylobionter) Käferarten zu ermöglichen. Der Mulmkörper ist zu erhalten.
- Nach Freiräumen des Grundstücks ist im Bereich ungenutzter Brachebereiche bis zum Abschluss einer Bebauung eine regelmäßige Bodenbearbeitung in Form eines grobscholligen Umbruchs zu empfehlen, um eine Ansiedlung streng geschützter Tierarten bzw. von Brutvögeln des Offenlandes zu vermeiden.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Freiflächengestaltungsplan

Im bauaufsichtlichen Verfahren ist ein Freiflächenplan als Bestandteil der Antragsunterlagen zur Baugenehmigung einzureichen, in welchem die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Ein Exemplar der DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadt Heppenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 15.02.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 06.03.2018
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 15.02.2018
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 06.03.2018
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis: 15.03.2018 16.04.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: bis: 15.03.2018 16.04.2018
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 14.11.2019
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Heppenheim, den 05.12.2018

Rainer Burelbach
Bürgermeister

Heppenheim, den 06.01.2020

Rainer Burelbach
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PROJEKT	Stadt Heppenheim		PROJ.NR.	16109
	Bebauungsplan Nr. 54		BEARB.	De
PLAN	"Östlich Hirschhorner Straße - 2. Änderung"		PLAN.NR.	BP
	Bebauungsplan		GEZ.	MK
BAUJ.	BLGR.	99/45	MASSTB	1:1000
	DATUM	14.11.2019		