

Originalausfertigung i.d.H. des Satzungsbeschlusses vom 24. Sept. 98

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 für das Gelände "Am Gänsweiher" und "Die großen Weidäcker" -Wohngebiet-, Flur 19 Heppenheim.

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Einarbeitung der Stellungnahmen aus Offenlegung + Trägerbeteiligung, 12.08.1998

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO vom 23.01.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für das Areal dargestellten zeichnerischen Festsetzungen. Die festgesetzten überbauten Flächen und Grundflächen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und deren maximal zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gelten die niedrigsten Festsetzungen.

Für den südlichen Planänderungsbereich beträgt die GRZ (gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO): 0,5.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise = o und abweichende Bauweise = a festgesetzt, §§ 22 (1), 22 (2) und 22 (4) BauNVO. Bei der abweichenden Bauweise können Baukörper über 50,0 m Länge errichtet werden. Außerdem ist die abweichende Bauweise durch Baulinien gekennzeichnet.

Rücksprünge von den Baulinien bis max. 50% der Gesamtlänge und eine Tiefe von max. 2,50 m sind zulässig.

Die Lichteinfallwinkel von 45° a.T. gegenüberstehender Gebäude sind einzuhalten.

2.2 Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen PKW-Stellplätzen bzw. Stellplätze in Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO).

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden zugelassen. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

- 2.3 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und Abstellräume und -schuppen geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m je 8,0 m Gebäudelänge sind, für die Reihenhausbauung nicht breiter als 3,5 m je 5,5 m Gebäudelänge, unter Einhaltung der brandschutztechnischen Bestimmungen des § 6 (7) HBO.

Die zeichnerische Darstellung der geplanten Reihenhausbauung im südlichen Planänderungsbereich erfolgt nachrichtlich und stellt die Planungsziele für dieses Gebiet dar. Der jeweils exakte Standort eines Reihenhauses auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenzen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt, unter Wahrung der Abstandsbestimmungen gemäß § 6 HBO.

Freitreppen und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Fassadenbegrünung § 9 (1) 25a BauGB

Gebäudeaußenwände sind, mit Ausnahme der Reihenhausbauung, mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

4. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

- 4.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächebewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die "Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim", beschlossen am 10.07.1997, legt fest, daß für den Neubau baulicher Anlagen das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen aufzufangen und für die Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung zu nutzen ist.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für und Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, in der jeweils neuesten Fassung, getroffen werden.

Im Bereich der südlichen Planänderung ist aufgrund der Dachflächenbegrünung aller Pultdächer keine Brauchwassernutzung erforderlich, siehe hierzu auch Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung, Punkt 1.7.

5. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB

- 5.1 Das vorliegende Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Tragfähiger Baugrund ist erst in größeren Tiefen anzutreffen. Deshalb ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich, in welcher exakte Aussagen über die Art der Gründung gemacht werden.

6. Immissionshemmende Maßnahmen § 9 (1) 24 BauGB Wohngebäude

- 6.1 Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Dr.-Heinrich-Winter-Straße und der Straße "Am Alten Neckar" sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der DIN 18005 Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsbereichen von Menschen beitragen.

Lt. DIN 18005 gilt: Planungsrichtpegel in allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB (A)
nachts 40 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Daraus folgt, unter Einbeziehung der DIN 4109 - 1979:

Annahme:	200 - 1000 Fahrzeuge pro Stunde
Abstand der Lärmquelle zum Gebäude:	11,00 - 35,00 m
Lärmpegelbereich:	IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel:	66 - 70 dB (A)

Daraus errechnet sich ein zu bewertendes Schalldämmmaß von tags 20 dB (A) bzw. nachts 30 dB (A).

In vorliegendem Fall bedeutet dies, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Schallschutzdämmwert von 30 - 34 dB (A) vorgesehen werden müssen. Fenster Schallschutzklasse 2 sind Fenster mit Isolierverglasung und zusätzlichen Dichtungen, bzw. 6 mm dicke Einfachverglasung in dicht schließenden Fenstern.

7. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB + § 12 (4) BauNVO.

- 7.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Stellen zulässig.

1. entlang der Anliegerstraßen
2. in den Tiefgaragen (auch unter den Wohngebäuden)
3. in den Garagengebäuden an der geplanten Verbindungsstraße

Die Oberkanten der Tiefgaragedecken dürfen nicht höher als maximal 0,95 m über OK Gelände (ausgehend von 96,70 üNN) angeordnet werden. Zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung sind die Stellplätze entlang der Anliegerstraßen mit einer wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

Die Garagengebäude an der geplanten Verbindungsstraße im südlichen Planänderungsbereich werden in maximal 100 m² große Abschnitte gegliedert. Die PKW-Stellplätze in diesem Bereich sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen (Siehe Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen, Seite 9).

- 7.2 Auf den Stellplatzflächen entlang der Anliegerstraßen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung (Reihenhäuser) ist auf den Stellplatzflächen je 2 PKW-Stellplätze ein Laubbaum aus der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

- 7.3 Die Oberflächen der Tiefgarage (= OK Decke über Untergesch.) sind mit einer ausreichend dicken Erdschicht zu überdecken und entsprechend der unter Punkt 8 ff der Festsetzungen beschriebenen Maßgaben zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Grundstücksfreiflächen § 9 (1) 25 BauGB: In vorliegendem Planbereich sind mindestens 30 % der nicht überbauten und nicht zur Nutzung als Stellplatz- oder Garagenfläche ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern der Auswahllisten I und II zu bepflanzen.

Eigentümergeärten der Reihenhäuser: Es sind mindestens 75% der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen. Es ist zulässig, maximal 60% der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern der Auswahllisten I und II zu bepflanzen. Weiterhin gilt für die Bepflanzung der Reihenhauseigentümergeärten Ziffer 8.4 der Schriftlichen Festsetzungen.

Die innerhalb der Fläche für Anpflanzungen vorzunehmenden Bepflanzungen sind hierauf nicht anzurechnen.

Nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereiche innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind als Wiesen- und Rasenflächen anzulegen.

Auswahlliste I

Acer campestre	- Feldahorn (B, F)
Acer Platanoides	- Spitzahorn (B, F)
Carpinus betulus	- Hainbuche (B)
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel (F)
Corylus avellana	- Hasel (F)
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen (G, F)
Fraxinus excelsior	- Esche (B)
Ligustrum vulgare	- Liguster (G, F)
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche (G, F)
Prunus cerasifera	- Kirschlorbeer
Quercus robur	- Stieleiche (B)
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere (F)
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder (F)
Tilia cordata	- Winterlinde (B)
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball (G, F)
Viburnum opulus	- Wassersneeball (G, F)

(B) = Baum, (G) = giftiges Gehölze, (F) = Flachwurzler

- 8.2 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB: Die Grabenböschungen sind vollständig als Grünfläche mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten. Zur Freihaltung des Grabenprofils ist eine ein- bis max. zweimalige jährliche Mahd zulässig. Eine Düngung der Fläche sowie die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

- 8.3 Flächen für Anpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB: Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind vollständig mit einheimischen Laubgehölzen der Auswahlliste I in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je qm zu bepflanzen; es sind mind. 5% Bäume zu verwenden.
- 8.4 In den Eigentümergärten der Reihenhäuser ist auf jedem Grundstück mindestens ein Baum der Auswahllisten I und II oder ein klein- bis mittelkroniger Obstbaum nach Wahl des Eigentümers, z.B. Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne, anzupflanzen.
- 8.5 Anzupflanzende Einzelbäume § 9 (1) 25 BauGB: Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig abgewichen werden.

Es sind ausschließlich Bäume aus nachfolgender Auswahlliste II in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden; entlang des Beileitungsgrabens bzw. an der westlichen Grenze des bebauten Bereiches sind ausschließlich Eschen (*Fraxinus excelsior*) in o.g. Mindestqualität anzupflanzen.

Auswahlliste II

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzhorn (F)
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	- Spitzhorn 'E.Q.' (F)
<i>Acer platanoides</i> 'Schwedleri'	- Spitzhorn 'Sch.' (F)
<i>Alnus cordata</i>	- Italienische Erle (F)
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofsche Glorie'	- Esche 'W.G.'
<i>Fraxinus ornus</i>	- Blumenesche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	- Stadtbirne
<i>Quercus rubra</i>	- Roteiche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere (F)
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	- Stadt-Linde
<i>Tilia 'Pallida'</i>	- Kaiserlinde

(F) = flachwurzelnd

- 8.6 Zu erhaltene Einzelbäume und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB: Die im Bebauungsplan zur Erhaltung ausgewiesenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu unterhalten. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 8.7 Für das gesamte Areal sind zur Pflege der Grünflächen chemische Mittel unzulässig.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

- 9.1 Für die Ausbildung der Versorgungsanlagen und -leitungen und deren Schutz im Bereich von Bepflanzungen gelten die jeweiligen technischen Bestimmungen der Versorgungsträger.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauBG in Verbindung mit § 87 (1) und (2) HBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 87 (1) 1 HBO

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 30°-35° auszubilden. Sie sind mit rotem oder rotbraunem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.

Dächer der Reihenhausbauung im südlichen Planbereich:

- die Pultdächer mit einer Neigung von 7°-15° sind extensiv zu begrünen
- für die Flachdächer (nicht Schuppendächer) des Reihenhauses Typ 1 ist es zulässig, auf bis zu 50% der Flachdachfläche Solaranlagen zu errichten.

- 1.2 Dachversätze und Dacheinschnitte sind zugelassen.
- 1.3 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortsgang bis max. 25 cm zugelassen.
- 1.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in mehreren Anordnungen nicht mehr als 3/10 der jeweiligen Dachlänge betragen. Im südlichen Planbereich der Reihenhausbauung sind Dachgauben unzulässig.
- 1.5 Dachaufbauten in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden höher gesetzter Dachteile sind zugelassen.
- 1.6 Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist so vorzunehmen, daß ein Hellbezugswert von 70 nicht überschritten wird. Die Auswahl der Farbtöne ist mit der Stadt Heppenheim abzustimmen.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) HBO

2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

- 2.2 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wegen sind keine Zäune zugelassen. Hecken sind entsprechend der im Landschaftsplan aufgeführten Pflanzenliste sowie aus sonstigen geeigneten Laubgehölzen möglich. Als Stützen beim Aufwuchs von Hecken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den Straßenverkehrsflächen und Wegen errichtet werden und maximal 1,50 m hoch sind und somit künftig von der aufwachsenden Hecke verdeckt werden.

Im Bereich der südlichen Planänderung (Reihenhausbauung) sind als Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauBG Hecken vorgeschrieben, entsprechend der Pflanzlisten (8. Grünordnerische Festsetzungen) sowie mit anderen geeigneten Laubgehölzen, wahlweise mit maximal 1,50 m hohen dunkelgrünen Maschendrahtzäunen als Aufwuchshilfe, anzupflanzen mindestens 0,50 m hinter der Grenze zu den Verkehrsflächen.

- 2.3 Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden. Im Bereich der Reihenhausbauung ist eine blickdichte Eingrünung zulässig.

3. Heizenergie § 87 (2) 2 HBO

- 3.1 Mit Rücksicht auf die östliche und nördlich vorhandene höhere Wohnbebauung werden fossile Brennstoffe ausgeschlossen. Diese Einschränkung betrifft auch offene Kamine.
- 3.2 Als Heizungsart wird der Anschluß an die vorliegende Fernwärmeversorgung vorgeschrieben.

Einarbeitung der Stellungnahmen aus Offenlegung + Trägerbeteiligung, 12.08.1998

Dipl.-Ing. Rolf Poth
Architekt
Mittermayerweg 15
64289 Darmstadt
Tel. 06151/74028

(Datum/Stempel/Unterschrift)