



# Kreisstadt Heppenheim

## Bebauungsplan Nr. 97 "Nordstadt - 7. Änderung"

Gemarkung Heppenheim, Flur 10, Flurstücke Nr. 79/12, 79/13.

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

**A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Für den Geltungsbereich wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Lebensmittel-Verbraucher-märkte (Supermärkte), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Ein Billiardcafé ist im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als Anlage für sportliche Zwecke zulässig.

**A.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten und dergleichen geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Freitreppen und Terrassen (einschließlich der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**A.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur bis zu einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. Hinsichtlich der Oberflächengestaltung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze / Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

**A.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 An den straßenseitigen Fassaden sind für Wohnräume Schallschutzfenster der Klasse 4 erforderlich. Für Zimmer, die ausschließlich straßenseitig Fenster besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Es wird empfohlen, Aufenthaltsräume wenn möglich auf der dem Kreuzungsbereich abgewandten Seite einzurichten.

**A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze, z. B. der nachfolgenden Artenliste, zu verwenden:  
**Große Laubbäume:**  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Walnuß (*Juglans regia*).  
**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* s.l.), Magnolien (*Magnolia* s.l.), Zierapfel (*Malus* s.l.), Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*), Rot-Don (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').  
**Einheimische Sträucher:**  
 Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Strauchrose* s.l., *Cornus sanguinea* (Blut-Hornfeige), *Rosa canina* (Hundsrose), *Corylus avellana* (Hassel), *Sambucus nigra* (Holunder), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Viburnum opulus* (Schneeball).  
**Sträucher 150-250 cm:**  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hibiscus, Kolkwitzia, Magnolien (*Magnolia* s.l.), Zierapfel (*Malus* s.l.), Hundrose (*Rosa canina*), blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*), Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*), Strauchrose (Sorten), Öhrchen-Weide (*Salix aurita*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa* s.l.), Schneeball (*Viburnum opulus*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Flieder (*Syringa vulgaris* s.l.).  
**Sträucher 60-150 cm:**  
 Buxbaum (*Buxus semp. l.s.*), Bartblume (*Caryopteris clandonensis*), Scheinquittweide (*Chaenomeles*), Hortensien (*Hydrangea* s.l.), Garten-Jasmin (*Philadelphus*), Fingerstrauch (*Potentilla*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Apfelrose (*Rosa villosa*), Strauchrose, Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera* mas), Kugel-Weide (*Salix purpurea* nano), Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*), Weigelie (*Weigela* s.l.), Beeren-Sträucher.  
**Geschliffene Hecken:**  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Buxbaum (*Buxus sempervirens*), *Rosa rubiginosa*.  
**Kletter- und Rankpflanzen:**  
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus*), Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*).

**A.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**  
**B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
**B.1.1** Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung zwischen 35 und 40 Grad a.T. auszubilden. Sie sind mit rotem oder rotbraunem kleinformaltem Dachmaterial einzudecken. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortsgang bis max. 25 cm zugelassen. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 2,0 m und in mehrfacher Anordnung nicht mehr als 4/10 der jeweiligen Dachlänge betragen. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zugelassen. Dachaufbauten in Form parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden höher gesetzten Dachteilen sind zugelassen.  
**B.1.2** Freistehende Garagen sind nur mit geneigten Dächern, in gleicher Neigung und Dacheindeckung wie das Wohngebäude auszuführen.  
**B.1.3** Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 (1) HBO sind nicht zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig und zusammen zu fassen. Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstungshöhe des 1. OG unzulässig.

**B.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
**B.2.1** Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind ausschließlich zur öffentlichen Verkehrsfläche und nur bis zu einer Höhe von 80 cm über bestehendem Gehwegniveau zulässig. Zu privaten Nachbargrundstücken sind diese unzulässig.  
**B.2.2** Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m über bestehendem Gehwegniveau zulässig. Entlang der Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken oder sonstige standortgerechte Laubgehölze in einer Mindestbreite von 1,0 m anzupflanzen. Werden Zäune auf Mauern errichtet, so darf die Höhe der Einfriedung 2,0 m ebenfalls nicht überschreiten, das Pflanzgebot für Hecken ist ebenfalls anzuwenden.

**B.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasser-durchlässiger Oberfläche auszubilden. Der Anteil der geschlossenen und damit wasserabführenden Oberfläche darf max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

**C. Hinweise**  
**C.1 Versorgungsleitungen**  
 Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.

**C.2 Grundwasser**  
 Nach den über mehrere Jahre gemessenen Grundwasserständen ist der höchste Wasserspiegel bei max. 95,0 m ü.NN möglich. Bei tieferliegenden Kellern ist die Ausbildung einer wasserdichten Wanne erforderlich.

**C.3 Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	20.06.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am	02.10.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom	07.10.2002 bis 21.10.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	24.03.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am	21.02.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom	03.03.2003 bis 04.04.2003
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am	15.07.2003

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

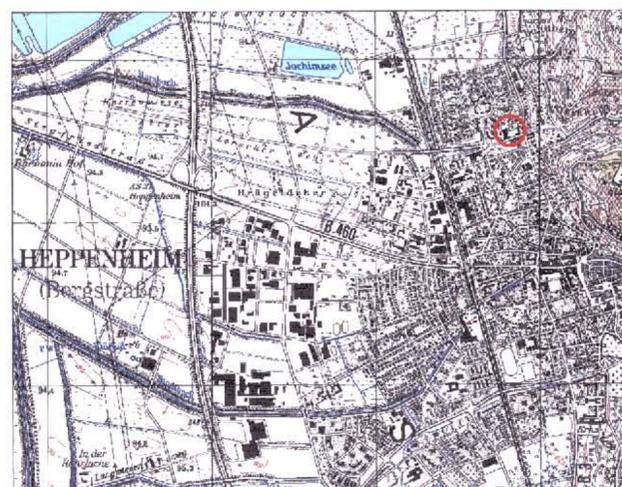
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

### RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanZVO)
  - o Baugesetzbuch (BauGB)
  - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - o Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
  - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

### 006-31-11-3003-004-097-07\_P



## Kreisstadt Heppenheim

### Bebauungsplan Nr. 97 "Nordstadt - 7. Änderung"

MST.: 1:500

DATUM: Nov. 2002

PROJ.NR.: 658

GEZ.: US

PLANNR.: 3.0 BP

GEÄ.: GEÄ.: GEÄ.: GEÄ.:

**SARTORIUS + PARTNER**  
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59  
 64625 Bensheim  
 Tel.: 06251/1085 0  
 Fax.: 06251/108510



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Anpflanzen Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Gebäude Bestand

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachform	Traufhöhe
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ GFZ		
1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend <sup>1)</sup>	II - III	0,6 1,2	Sattel-/Pultdach 35-40 Grad a.T.	10,00 <sup>2)</sup>
2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II	0,6 1,2	Sattel-/Pultdach 35-40 Grad a.T.	7,50 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Baukörper sind bis zu einer Länge von max. 65,0 m zulässig.  
<sup>2)</sup> Angabe im Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Dachspalten, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.