



Kreisstadt Heppenheim

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Wohngebiet Gunderslache" in Heppenheim

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Heppenheim, Flur 12, Flurstücke
Nr. 49/59, Nr. 49/60, Nr. 49/61, Nr. 49/96 (teilweise),
Nr. 49/142 (teilweise) und Nr. 49/196 (teilweise)

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in Heppenheim wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ (in Kraft getreten am 12.11.2013) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungspläne)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachform	Dachneigung
B	WA	GRZ 0,4 GFZ 0,8	II	Sattel- und Pultdach 35° - 40°	
				Flachdach 0° - 7°	

¹⁾ Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Hausformen höchstens 35 m betragen darf.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

B Allgemeine Wohngebiete mit Angabe der Kennziffer (siehe Nutzungspläne und textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAUNUTZEN, BAUGRENZEN

II Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsbetrieblicher Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsbetrieblicher Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

A Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrünung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga/St Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Einfahrt Umgrünung von Flächen für die Einfahrt zu Stellplätzen und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen und Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNNH) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

St Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

St Vorgeschriebene Festschriftung § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

St Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungs-/Überschwemmungsgefahr § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

St Gebäude Bestand

St Baumbestand außerhalb des Plangebiets

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zehnerfach festgesetzten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in Heppenheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für flachdach auf 9,50 m festgesetzt. Für alle anderen zulässigen Dachformen werden eine maximale Firsthöhe von 11,50 m sowie eine maximale Traufwandhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Die Bezugspunkte (untere Bezugspunkte) für die Höhe baulicher Anlagen sind die innerhalb der „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Höhenbezugspunkte in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Achse der Bezugspunkte (Verbindungslinie). Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelbar werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstgelegene Achse der Bezugspunkte maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Vordach sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hin auch außerhalb der Bauzonen zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Überschreitungen der Bauzonen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und in der Summe nicht mehr als 1% der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen.

Freitreppe und Terrassen (einschließlich erforderlicher Sitzräume) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens und bis zu einer Tiefe von 3,00 m auch außerhalb der Bauzonen zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

4. Maß der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Grenzabstandsfläche wird auf 3,00 m festgesetzt. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) sind ohne Abstandsfläche zulässig (siehe auch Festsetzung A.5.).

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 14 HBO)

Garagen, Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gartenhäuser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und/oder Stellplätze zulässig, jedoch nur in einem Baureisens von 25 m (unbarer Raum) und nur ein Gartenhaus je Wohnung. Gartenhäuser sind zudem nur in der Farbe „Weiß“ zulässig. Gartenhäuser sind mindestens 0,50 m von Nachbargärten und Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurückeln. Der Zwischenraum zwischen Gartenhaus und der nächstgelegenen Grundstücksfläche ist mit Sträuchern oder Ranker- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Hausgröße sind maximal sechs Wohnungen zulässig. Je Einzelhaus mehr als eine Wohnung aufweisen darf. Je Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Reihenhäuser sind maximal sechs Wohnungen zulässig, wobei kein Gebäude mehr als eine Wohnung aufweisen darf.

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

Im Plangebiet sind das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Ausnahme: Eiben) und Hybridpappeln unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerkspiegel, Splittgeripplast, Rasengittersteine, Rasengitterplatten). Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwassererschutzes erforderlich ist.

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - zu erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinstufige Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten etc.). Als Ausnahme können Gehölze auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, wenn die Entsorgung zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen begnadigten Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen ein Verbotstatbestand im Sinne des § 4 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, wenn die entsprechenden Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesehen sind. Im Nachweisedfall ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Das im Teilbereich des Flurstückes Nr. 49/22 zwischen den beiden Garagenzeilen betroffene Baufeld ist mittels eines mobilen „Amphibienzaun“ (Folienwand) abzugrenzen (vgl. rote Linie in nachfolgender Abbildung). Die Maßnahme kann nach Umsetzung der baulichen Nutzung wieder entfernt werden (siehe dauerhafte Unterhaltungsspflicht).

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen „Lärmpegelbereiche“ und „schallschirmende Lötungsrichtungen“ zum Schutz vor Schalleinwirkungen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen.

Immissionsschutzziele 2. OGDG.

Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen im Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ von November 1989 auszubilden.



Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Immissionsschutzziele 2. OGDG) bei freier Schallschleierung (urn:mast:031)

Die erforderlichen Schallschirm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumumzäunung und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dem entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung können die Lärmpegelbereiche geschont- und fassadenweise den Abbildungen 13, 23 und 33 im Anhang der schallschirmenden Untersuchung zur Bebauungsplanänderung entnommen werden (Bericht Nr.: 15-2588; Dr. Gruschka Ingenieurbüro GmbH, 64297 Darmstadt).

Schallschirmende Lötungsrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallschirmende Lötungsrichtungen vorzusehen. Auf dezente räumlich geschirmte Lötungsrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lötungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Zerstreuung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung können die Beurteilungswerte „Schienen“ geschont- und fassadenweise den Abbildungen 1, 2, 3 und 4 im Anhang der schallschirmenden Untersuchung zur Bebauungsplanänderung entnommen werden (Bericht Nr.: 15-2588; Dr. Gruschka Ingenieurbüro GmbH, 64297 Darmstadt).

Schallschirmende Lötungsrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallschirmende Lötungsrichtungen vorzusehen. Auf dezente räumlich geschirmte Lötungsrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lötungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Zerstreuung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung können die Beurteilungswerte „Schienen“ geschont- und fassadenweise den Abbildungen 1, 2, 3 und 4 im Anhang der schallschirmenden Untersuchung zur Bebauungsplanänderung entnommen werden (Bericht Nr.: 15-2588; Dr. Gruschka Ingenieurbüro GmbH, 64297 Darmstadt).



Abbildung 3: Beurteilungswerte „Schienen“ nachts (Immissionsschutzziele 2. OGDG) bei freier Schallschleierung (urn:mast:031)

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

Bei festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind große bis mittelgroße Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artensliste zu verwenden. Für alle weiteren Bepflanzungen werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Große Laubbäume	Spalzbaum (Acer platanoides)	Eiche (Quercus robur)
	Hainbuche (Carpinus betulus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
	Winterlinde (Tilia cordata)	
Mittelgroße Laubbäume	Feldahorn (Acer campestre)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
	Milchbäre (Sorbus aria)	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Spindelbaum (Sorbus domestica)	
Kleine Laubbäume	Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchenweide (Salix caprea mas)
	Zierkirschen (Prunus L.S.)	Magnolien (Magnolia L.S.)
	Zierpappel (Malus L.S.)	Maulbeerbäume (Morus alba, Morus nigra)
	Rot-Don (Crataegus laevigata 'Paul's Scarfer')	
Sträucher	Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Kornelkirsche (Cornus mas)	Sträucherrose L.S.
	Hartrieel (Cornus sanguinea)	Hundrose (Rosa carnea)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)	Milchbäre (Sorbus aria)
	Liguster (Ligustrum vulgare)	Garten-Jasmin (Philadelphus)
	Perfummstrauch (Kolkwitzia amabilis)	Liguster (Ligustrum L.S.)
	Heckenrose (Rosa rugosa)	Magnolien (Magnolia L.S.)
	Zierpappel (Malus L.S.)	Flieder (Syringa L.S.)
	Blauwe Hecht-Rose (Rosa glauca)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
	Felsenrose (Anemone ranunculifolia)	Eiben (Taxus L.S.)
	Baumrose (Buxus sempervirens L.S.)	Barthelme (Garryetia diardoniensis)
	Schlingpflanze (Clematis)	Hortensien (Hydrangea L.S.)
	Weghülse (Wegelia L.S.)	Magnolien (Magnolia L.S.)
	Bismarckrose (Rosa pimpinellifolia)	Apfelrose (Rosa villosa)
	Orchsen-Weide (Salix alba)	Gelbe Stein-Weide (Salix balthamifera mas)
	Kugel-Weide (Salix purpurea nana)	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Beeren-Sträucher		
Geensträucher Hecken	Hainbuche (Carpinus betulus)	Waldrose (Crataegus)
	Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
	Hartrieel (Cornus sanguinea)	Buobaum (Buxus sempervirens)
	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)	
Kletter- und Rankpflanzen	Jeländerkletter (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petalolaris)
	Clematis (Sorten)	Hopfen (Humulus lupulus)
	Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen, Eibe (Hedera helix)

Für Baumreihen ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Von den dargestellten Baumarten können aus funktionalen, technischen und gestalterischen Erfordernissen in einem Kreis mit einem Durchmesser von 5,00 m und Mittelpunkt an der Stelle der zeichnerischen Festsetzung abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben. Auf den Baugrundflächen ist je angelegtem 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 m² sowie fachgenauere Dächer von eingeschossigen baulichen Anlagen sind zu begrünen.

10. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Aus neue Höhe der Geländeoberfläche im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „Öffentlichen Straßenverkehrsflächen“ bzw. „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung A.2. zu ermitteln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Außer Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Dachform und die Dachneigung werden wie folgt festgesetzt:

- Sattel- und Pultdach: 35° - 40°
- Flachdach: 0° - 7°

Die Fassaden der Gebäude können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Als nach außen sichtbaren Bauteile müssen farblich aufeinander abgestimmt sein. Für die Fassaden von Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind für jedes einzelne Gebäude einer zusammengehörigen Hausgruppe eine einheitliche Farbauswahl zu treffen. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser müssen auf jedem einzelnen Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe gleich zu wählen.

Große Dächer (Neigung über 10°) sind mit Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Kleinere Nebendächer (Gauben, Erker, Hecken) können auch in anderen Materialien gedeckt werden. Auf den genannten Dachmaterialien und Dachflächen sind keine abweichenden Materialien aufgebracht zu werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe gleich zu wählen.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachaufbauten ist im Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesämlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Außenbänne, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzufriedigen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteher, Rankgitter etc.) zu umgeben. Abfallbehälter sind auf öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Für Einfriedigungen sind Mauerwerk- und Stabgitterzäune zulässig, wenn sie mindestens einseitig zu öffentlichen Flächen orientiert durch Hecken, Büsche oder andere geeignete Materialien abgegrenzt werden. Die Einfriedigung muss aus Stabgittern oder Holzstäben (maximale Höhe 1,50 m) mit dachseitigen Zäunenteilen aus Stabgittern oder Holzstäben. Die maximal zulässige Einfriedigungshöhe beträgt somit 2,00 m. Naturstein-Trockenmauern und Galkästen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Andere Einfriedigungen (z.B. Holzschleiere, durchgezogene Mauer, auch durch Baumstämme mit Höhenverlauf) sind unzulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

3. Stellplatzsetzung (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Der Inhalt und die Bestimmungen der Stellplatzsetzung der Kreisstadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung sind anzuwenden. Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsetzung sind jedoch mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro abgeschlossener Wohnung nachzuweisen. Endergebnisse der Garagen werden auf die nachzuweisende Stellplatzanzahl nicht angerechnet. Eine Anrechnung erfolgt somit ausschließlich für Stellplätze sowie Tiefgaragen.

4. Gestaltung der Grundstücksverkehrsflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Für Grundstücksflächen, die unter der Höhe der jeweiligen Straßenhöhe liegen, sind die erforderlichen Bepflanzungen auf dem jeweils tiefer liegenden Grundstück zu erstellen. Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinlegreste, Steinsetzungen) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße (Landratsamt Bergstraße) zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzbestände zu Ver- und Entsorgungsaussagen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungsstrassen ist zu beachten, dass Leitungsstütze Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Ver- und Entsorgungsaussagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelschäden zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vor oder nach der entsprechenden Ver- und Entsorgungsaussagen abzuwägen.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Bepflanzungen im Bereich von Leitungsstrassen das Mindestmaß an Bäumen, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Energieversorgungsagentur für Straßen- und Verkehrsweesen (EVS) zu beachten.

3. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergie-träger und die Solarenergienutzung

Auf die erheblichen CO₂- und Energiepotenziale bei Neubauten wird hingewiesen. Die Nutzung von Solarenergie zur Warmwasser- und Heizungsenergieerzeugung wird empfohlen. Weiter wird empfohlen, die Nutzung von Solarenergie zur Warmwasser- und Heizungsenergieerzeugung zu fördern. Solange diese Bauweise nicht gewählt werden, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) oder zentrale Heizungsanlagen (z.B. BHKW) zu nutzen.

Erdwärmepumpen erfordern eine wassersichere Erdarbeiten. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzufragen.

4. Baugrund, Grundwasserstände und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Kreisstadt Heppenheim keine Baugrunduntersuchung durchgeführt wurde. Von wenig tragfähigem Baugrund ist auszugehen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtwasser oberflächlich anliegt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolebige Auffälligkeiten (Verfärbungen, unregelmäßiger Geruch etc.) zu achten. Ergebnisse sind bei den Erdarbeiten Kernmitteilungen, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidenten 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.

Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Flächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasser-schäden betreffen, ist das Regierungspräsidenten Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beauftragen.

Bei einem Bodenaustausch ist zu beachten: Unterhalb 94,50 m (1-m-Grundwasser-Abstand) darf ausschließlich Material eingetragt werden, das die Erlauwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte 2.0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidenten) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ unterhalb 94,50 m (1-m-Grundwasser-Abstand) nicht überbaubar, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereich darf ausschließlich Material eingetragt werden, das die Zuordnungswerte 2.11, der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte 2.0 der LAGA TR Boden unterhalb 94,50 m (1-m-Grundwasser-Abstand) nicht überbaubar, d.h. unterhalb wasserundurchlässigen Bereich kann ggf. auch Material eingetragt werden, das die Zuordnungswerte 2.12, der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen der Verpflanzungsflächen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingetragt werden, das die Erlauwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte 2.0