

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Ehemalige Möbelfabrik Starkenburg", Stadt Heppenheim

Textliche Festsetzungen

Heppenheim, September 1993

geä. August 1994

geä. Januar 1995

geä. August 1995

Die nachfolgenden aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich Ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan "Ehemalige Möbelfabrik Starkenburg" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz sind die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Gruschka vom 12.01.95 (Bericht A 94-213/1) und 17.01.95 (Bericht A 95-213/1). Diese sind in der Begründung als Anlage enthalten.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB werden ausschließlich durch die Plandarstellung festgelegt.**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen und Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind. Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Außer den im Bebauungsplan dargestellten Stellplätzen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

- 2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO**

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

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

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden.

Bäume :

Acer platanoides	-Spitzahorn
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia spec.	-Linde
Carpinus betulus	-Hainbuche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Prunus padus	-Traubenkirsche

Kleine Bäume/ Obstgehölze :

Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus domestica	-Speierling
Malus domestica	-Apfel
Malus silvestris	-Wildapfel
Pyrus communis	-Wildbirne
lokale Mostobstsorten	
Beerbacher Tafelapfel	
Odenwälder Kurzstiel	

Sträucher :

Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa rubiginosa	-Weinrose
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

Für Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im privaten Bereich entlang der Wege sind geeignete Arten gemäß der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter" (Das Gartenamt 40 (1991): 641 ff) zu verwenden.

Pro 4 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (=Vorgarten- bzw. Gartenflächen) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Die im Plan gekennzeichneten Gehölze 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 Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Festsetzung Nr. 4 Sorge getragen wird.

6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung vom 12.01.95 (Siehe Anlage zur Begründung) ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,00 m über Gleisoberkante der Bundesbahnstrecke an der im Plan gekennzeichneten Stelle zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der bahnungswandten Seite hochabsorbierend auszuführen.

Entsprechend den in der Plandarstellung getroffenen "Festsetzungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes bei Bauvorhaben im Geltungsbereich" sind bei den Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile zu gewährleisten. Entsprechende Nachweise sind mit den Bauanträgen zu führen. Für Aufenthaltsräume mit Fenstern in Fassaden der Lärmpegelbereiche IV und V sind Zwangslüftungen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zwingend vorgeschrieben, sofern keine Lüftung der Räume über weniger lärmbelastete Fassaden erfolgen kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer, für im Plan bestimmte Garagen auch als Flachdächer mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit rotem bis rotbraunem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 25 cm zugelassen.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden höher gesetzten Dachteilen zulässig.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind keine Zäune zulässig. Hecken sind an diesen Stellen entsprechend den unter Festsetzung Nr. 4 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen möglich. Als Stützen beim Aufwuchs von Hecken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden, maximal 1,20 m hoch sind und somit später von der aufwachsenden Hecke verdeckt werden.

Ausgenommen sind die sechs Grundstücke entlang der Mozartstraße. Hier wird anstelle des o.g. Maschendrahtzaunes eine Abgrenzung durch Holzzäune in gleicher Ausführung zugelassen.

Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr 4 HBO

Befestigte Stellplätze, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Garagen sind an den Längsseiten und der Rückseite mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Dachflächen der an die Erweiterungsfläche der Bahn angrenzenden Garagen sind zu begrünen.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

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

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.

Laut Ortsrecht der Stadt Heppenheim "Allgemeine Satzung über die öffentliche Wasserversorgung und den Anschluß an die öffentl. Wasserversorgungsanlage" - Allgemeine Wasserversorgungssatzung - § 5a, ist eine Befreiung vom Benutzungszwang auf Antrag möglich.

Dasselbe trifft zu für die "Allgemeine Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Grundstücke und dem Anschluß an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen" - Abwassersatzung § 5 (3).

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

C. Hinweis

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 Versorgungsträger zu errichten.