



Stadt Heppenheim

Bebauungsplan "Ehemaliges Kreiswehrrersatzamt"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Heppenheim, Flur 6,
Flurstücke Nr. 463/1, Nr. 467, Nr. 471/2, Nr. 471/3,
Nr. 471/4, Nr. 471/5, Nr. 471/6, Nr. 471/7, Nr. 471/8,
Nr. 471/9, Nr. 471/10, Nr. 471/11, Nr. 471/12,
Nr. 471/13, Nr. 471/14, Nr. 471/15, Nr. 471/16
und Nr. 471/17.



Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First- höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt 1)
1	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen/D	II	0,35	0,70	Satteldach 40° a.T.	11,50	7,00
2	WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen/E	II	0,35	0,70	Satteldach ≥ 35° a.T.	11,50	7,00

1) Angabe in Meter über Oberkante der geplanten bzw. vorhandenen anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen an dem der Gebäudemitte nächstliegenden Punkt in Mitte der Straßen- oder Wegefläche.

006-31-11-3003-004-115-00_P



LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Nur Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	
	Anpflanzen: Bäume §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
	St Stellplätze
	Ga Garagen
	Vorgeschriebene Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 HBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke 471/9, 471/10, 471/11, 471/12 und 471/13 belastete Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung bes. baul. Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermässungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Gebäude Bestand
	Bebauungsvorschlag

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe und
5. Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**
Es ist offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte können im Zuge der Gartengestaltung verschoben werden.

Große Laubbäume Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Mittelgroße Laubbäume Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Mehlbirne (<i>Sorbus aria</i>) Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Kleine Laubbäume Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) Zierkirschen (<i>Prunus</i> s. s.) Zierpfl. (<i>Malus</i> s. s.) Rot-Don (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea</i> mas) Magnolien (<i>Magnolia</i> s. s.) Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i> , <i>Morus nigra</i>)
Einheimische Sträucher Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Häsel (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Strauchrosen s. s. Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Sträucher, 150-250 cm Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Kolkwitzia Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> s. s.) Zierpfl. (<i>Malus</i> s. s.) blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>) Strauchrosen (Sorten) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Hibiscus Liguster (<i>Ligustrum</i> s. s.) Magnolien (<i>Magnolia</i> s. s.) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Zaun-Rose (<i>Rosa rugiflora</i>) Ornchen-Weide (<i>Salix aurita</i>) Flieder (<i>Syringa</i> s. s.) Eiben (<i>Taxus</i> s. s.) Flieder (<i>Syringa vulgaris</i> s. s.)
Sträucher 60-150 cm Buxbaum (<i>Buxus semp. s. s.</i>) Scheinquits (<i>Chaenactis</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulg. 'Lodense'</i>) Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>) Bibernelrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>) Strauchrosen Kugel-Weide (<i>Salix purpurea</i> nana) Weigelia (<i>Weigela</i> s. s.) Beeren-Sträucher	Barlörche (<i>Caryopteris diandronensis</i>) Horstenien (<i>Hydrangea</i> s. s.) Heckenkirsche (<i>Lonicera</i> s. s.) Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>) Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>) Gelbe Stein-Weide (<i>Salix batesana</i> mas) Rosenrin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>) Eiben (<i>Taxus</i> s. s.)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
Die Dachflächen sind als Satteldächer mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen auszubilden.
Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich kleinformales, nicht spiegelndes Dachmaterial zulässig.
Gauben sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und in ihrer Summe nur bis maximal 40 % der Traufhöhe zulässig.
Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuzaunern, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinmauern, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehälter dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.
- Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 (1) Nr. 3 HBO**
Zulässig sind Maschendraht und Stabgitterzäune, wenn sie mind. einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel (Höhe 0,30 m bis 0,50 m) mit Mauerputz (maximale Höhe 1,50 m) mit dazwischen liegenden Zaunelementen aus Maschendraht, Stabgittern oder Holzstaketeln.
Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten.
Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtsicherndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG**
Der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser ist anzuwenden.

C Hinweise

- Denkmalschutz, § 20 HDSchG**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Pflanzabstände zu 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 Versorgungsträger zu errichten.
- Energetische Optimierung**
Auf die erheblichen CO₂- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Zur Nutzung dieser Einsparpotentiale bietet das Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße (SEBZ), Großer Markt 8, Heppenheim, Informations- und Beratungsmöglichkeiten an.

PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2005
- Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB am 17.05.2005
- Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 30.05.2005 bis 01.07.2005
- Beteiligung** der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Anschreiben vom 13.05.2005
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 13.10.2005

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

Der Magistrat der Stadt Heppenheim



Unterschrift
Erster Stadtrat
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27.10.2005

Der Magistrat der Stadt Heppenheim



Unterschrift
Erster Stadtrat
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichnungsverordnung (PlanzVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Stadt Heppenheim

Bebauungsplan "Ehemaliges Kreiswehrrersatzamt"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 12.001
Datum: 14.10.2005 Plan-Nr.: S_mF_1_500
gez.: BJ geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de