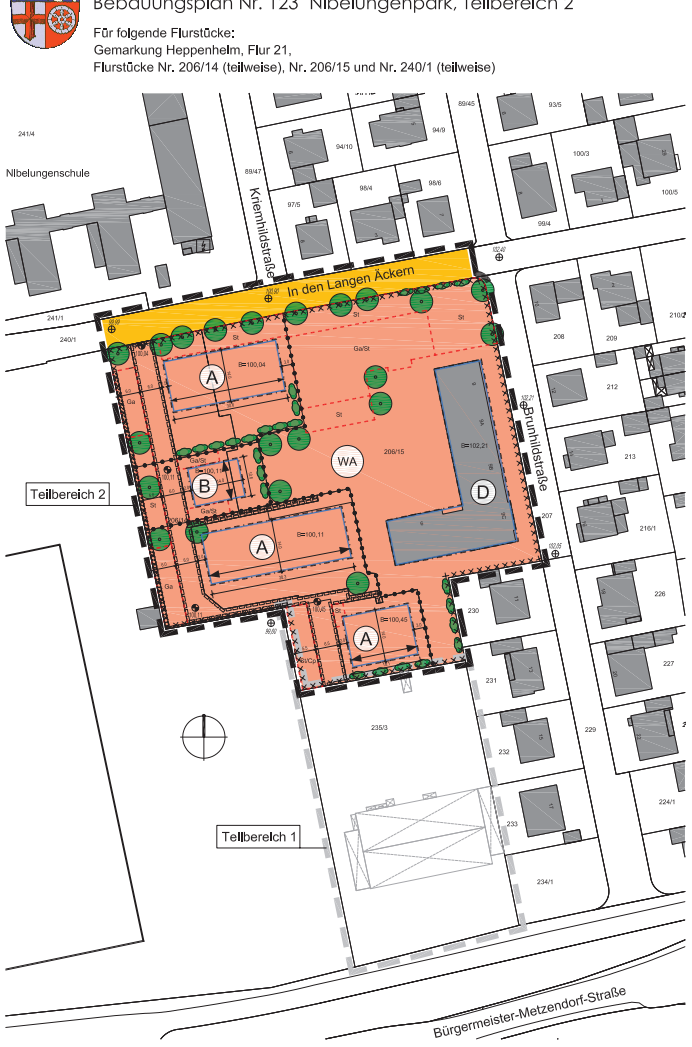
Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 123 "Nibelungenpark, Teilbereich 2"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Heppenheim, Flur 21,
Flurstücke Nr. 206/14 (teilweise), Nr. 206/15 und Nr. 240/1 (teilweise)



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die eingrenzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Maximale Traufwandhöhe in Meter ü. Bezugspunkt [2]	Maximale Firsthöhe in Meter ü. Bezugspunkt [2]		
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1 Wo	0,4	0,8	7,50	12,50	o	Satteldach 30° bis 45°
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1 Wo	0,4	0,8	7,50	12,50	o	Satteldach 30° bis 45°
D	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	8,50	12,50	o	Satteldach / Segmentbogendach 30° bis 45°

[1] Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

[2] Als Bezugspunkt wird die Zweckläge durch Planeintrag im entsprechenden Baufenster angegebene Höhe in Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 1 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St/Cp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Cp) mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke bzw. der Ver- und Entsorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anordnungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwände (Höhe 2,5 m; siehe textliche Festsetzung A.5) — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung durch hohe Grundwasserstände — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 0=XXX.XX — Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in müNN — § 18 Abs. 1 BauNVO

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

- Vorgeschriebene Firstrichtung — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- XX,XX — Bestehende Geländehöhen in müNN
- 139,00 — Geplante Geländehöhen in müNN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teilbereich 1

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Nibelungenpark, Teilbereich 2" in Heppenheim überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planzeichnung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12 und 14 BauNVO)

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche A, B und D werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilbereiche A, B und D in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Baumasse (umbauter Raum) von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf maximal 20 m³ je Nebenanlage begrenzt ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Anlagen nach § 12 BauNVO sowie Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

A.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilbereiche A und B ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

A.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitung von Bäumen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Hauhwerksportges Pflaster, Rasengittersteine, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszuführen.

Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen oder seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässern.

Bei Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Mittelgroße Laubbäume (Mindestanforderungen: Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen):
Feldahorn (Acer campestre), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium).

Kleine Laubbäume (Mindestanforderungen: Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen):
Obstbäume (Hoch- und Halbstämme), Kätzchen-Weide (Salix caprea mas), Zierkirschen (Prunus i.S.), Magnolien (Magnolia i.S.), Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra), Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet').

Einheimische Sträucher (Mindestanforderungen: 2 x verpflanzt):
Feldahorn (Acer campestre), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Strauchrosen i.S., Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Wellblom (Crataegus monogyna), Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Sonstige Sträucher:
Hibiskus, Kolkwitzia, Magnolien (Magnolia i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Blaue Hecht-Rose (Rosa glauca), Zaun-Rose (Rosa rubiginosa), Strauchrosen (Sorten), Ohrchen-Weide (Salix aurita), Flieder (Syringa i.S.), Felsenbirne (Amelanchier lamarcki), Flieder (Syringa vulgaris i.S.), Buxbaum (Buxus semp. i.S.), Bartblume (Caryopteris clandonensis), Scheinquitte (Chaenomeles), Hortensien (Hydrangea i.S.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Apfelrose (Rosa villosa), Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Weigelie (Weigela i.S.), Beeren-Sträucher.

Als geschnittene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus), Wellblom (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rubiginosa.

Kletter- und Rankpflanzen:
Jelängerjelieber (Lonicera capriflorium), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Clematis (Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix).

A.5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante Plangebiet zu errichten. Im Bereich der dort festgesetzten Garagen können diese die Lärmschutzwand ersetzen. (Hinweis: Die Lärmschutzwand ist an die im Bebauungsplan „Nibelungenpark, Teilbereich 1" festgesetzte Lärmschutzwand anzuschließen.)

Im Bereich der Westfassaden der Gebäude in den Teilbereichen A und B sind öffenbare Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern, Küchen und WCs unzulässig. Öffenbare Fenster können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die technischen Anforderungen gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Berichtnr.: 12-2333 vom 17.04.2012 (siehe Ziffer C.9 unter „Hinweise und Empfehlungen"), berücksichtigt werden.

A.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Wohngebäude innerhalb der Teilbereiche A und B ist mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum oder ein alternativer Strauch gemäß der entsprechenden o.g. Pflanzliste anzupflanzen.

Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen aus der entsprechenden o.g. Pflanzliste zu begrünen (1 Stück/5 lfm Wand).

Pro 4 überdeckter Stellplätze ist mindestens ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Baumschaiben müssen mindestens 2,50 m² groß sein.

Flachdächer von Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Carports sind mit Kletter- und Rankpflanzen der entsprechenden o.g. Pflanzliste zu begrünen.

A.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet bestehenden Bäume sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich zu den in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Gauben je Dachseite höchstens 1/3 der Trauflänge dieser Dachseite beträgt. Die Ausführung von Dachgauben ist je Hausgruppe nur in einer einheitlichen Form (z.B. Schlepp- Spitz- Satteldgauben) zulässig.

Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Sonnenkollektoren) sind zulässig. Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig. Für Satteldächer sind nur rote Ziegeldächer zulässig.

Garagen sind zu begrünen oder gestalterisch ansprechend zu verkleiden. Bei einer Verkleidung ist vorzugsweise Holz zu verwenden (z.B. Holzlamellen oder Holzpaneele). Eine Kombination von Holzelementen und verputzten Oberflächen ist zulässig. Die Farbwahl ist mit den benachbarten Wohnhäusern abzustimmen. Unzulässig sind schwarze sowie grelle Farben. Glänzende Werkstoffe sind mit Ausnahme von Photovoltaikelementen unzulässig. Der Helligkeitsgrad ist größer 50 festgesetzt.

B.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehältnisse sind mit geeigneten, blickdichten Einhausungen aus Stahl, Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von 1,20 bis 1,50 m zu umgeben. Alternativ ist auch eine Heckenpflanzung zulässig.

B.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken, transparente Holzzäune (offen wirkende Holzzäune in Latten- oder Staketenbauweise) und zu begrünende Stahlnetz- oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Als maximale Höhe ist hierfür festgesetzt: zur Straße hin 1,5 m; zu Gebäuden und seitlichen Grundstücksgrenzen 2,0 m. Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeversprüngen können ausnahmsweise zugelassen werden.

B.4 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen im südlichen Bereich des Plangebietes (südlichste Reihenhausgruppe mit Kennzeichnung „A") sind zwischen dem östlich angrenzenden Wohngrundstück Brunhildstraße 11 und dem westlich angrenzenden Sportplatzgelände mindestens auf eine Höhe von 100,45 müNN aufzufüllen und nicht baulich genutzte Grundstücksfreiflächen als private Gartenflächen zu begrünen. Hierzu ist eine mindestens 30 cm starke durchwurzelbare Oberbodenschicht aufzubringen.

C. Hinweise und Empfehlungen

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 Versorgungsträger zu ertichten.

C.2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

C.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspeisungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Ertreahmen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1669", zu beachten.

C.4 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Die in den Wasserbewirtschaftungsplänen angegebenen Grundwasserstände über NN können stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten zwecks Eintrahung von Grundwasserdaten der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.

Es wird empfohlen, Gebäudekeller unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu schern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer „weißen Wanne" empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen.

Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.

C.5 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es für das Plangebiet einen Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) gibt. Es handelt sich Herbal um die Eintragung des Altstandortes „Baldur-Saaten", der in der ALTIS-Datenbank unter der Nummer 431.011.030-001.721 geführt wird.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.3, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

C.6 Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird verwiesen.

C.7 Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird nur der Grundschutz (96 m³/h über 2 h) gewährleistet. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

C.8 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind anzuwenden.

C.9 Schallschutzmaßnahmen

Zur Kompensation möglicher Richtwertüberschreitungen an den Westfassaden der geplanten Gebäude sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume folgende Schallschutzmaßnahmen geeignet (siehe auch die schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Berichtnr.: 12-2333 vom 17.04.2012):

- Lüftöffnungen
  Feststehende, nicht zu öffnende Fenster („Lüftöffnungen"). Sie sollten nur an der dem Lärm zugewandten Fassade eingesetzt werden, wenn der Aufenthaltsraum gleichzeitig noch über ein herkömmliches Fenster auf der Emissionsabgewandten Gebäudeseite verfügt, das die natürliche Belüftung gewährleistet und den notwendigen Kontakt zur Außenwelt zulässt.
- „HafenCity-Fenster"
  Das für die Hamburger HafenCity entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung und Schall absorbierende Laibungen. Ansonsten entspricht es einem üblichen Schallschutzfenster. Bei einer Lärmbelastung außen von < 60 dB(A) kann mit dieser Konstruktion auch in Kippstellung ein Innenpegel von < 30 dB(A) gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.
- Prallscheiben
  Vor das zu schützende Fenster wird mit geringem Abstand (≈ 0,5 m) und einem auf das lichte Fenstermaß bezogenen Mindestüberstand von 0,5 m nach allen Seiten hin eine feststehende Glasscheibe („Prallscheibe") montiert. Das Schallämm-Maß der Prallscheibe muss ein Mindest-Schallämm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist eine natürliche Belüftung über das dahinter liegende Fenster möglich.
- Wintergärten, verglaste Loggien
  Wintergärten und verglaste Loggien (Mindest-Schallämm-Maß R_w = 25 dB) sind als Schallschutzvorkehrungen dann geeignet, wenn sie aufgrund ihrer Anordnung und Ausführung nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

Alternativ kann für die Räume mit nicht öffenbaren Fenstern (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auch eine technische Lüftungsanlage eingebaut werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 06.09.2012

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 15.09.2012

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 24.09.2012 bis 25.10.2012

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 18.09.2012

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 27.06.2013

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 11. SEP. 2013
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

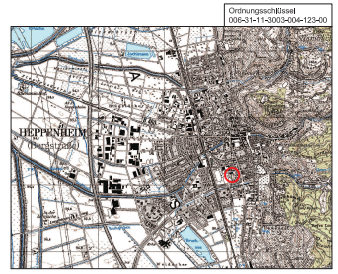
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 11. SEP. 2013

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 11. SEP. 2013
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
  In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-11-3003-006-123-00



Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 123 "Nibelungenpark, Teilbereich 2"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	12.012
Datum:	Juni 2013	Plan-Nr.:	s_500_TB2
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 — Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — e-mail: info@s2ip.de
64625 Bensheim — Fax: (06251) 8 55 12 - 12 — http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 — Fon: (06251) 8 55 12 - 0
64625 Bensheim — Fax: (06251) 8 55 12 - 12
http://www.s2ip.de