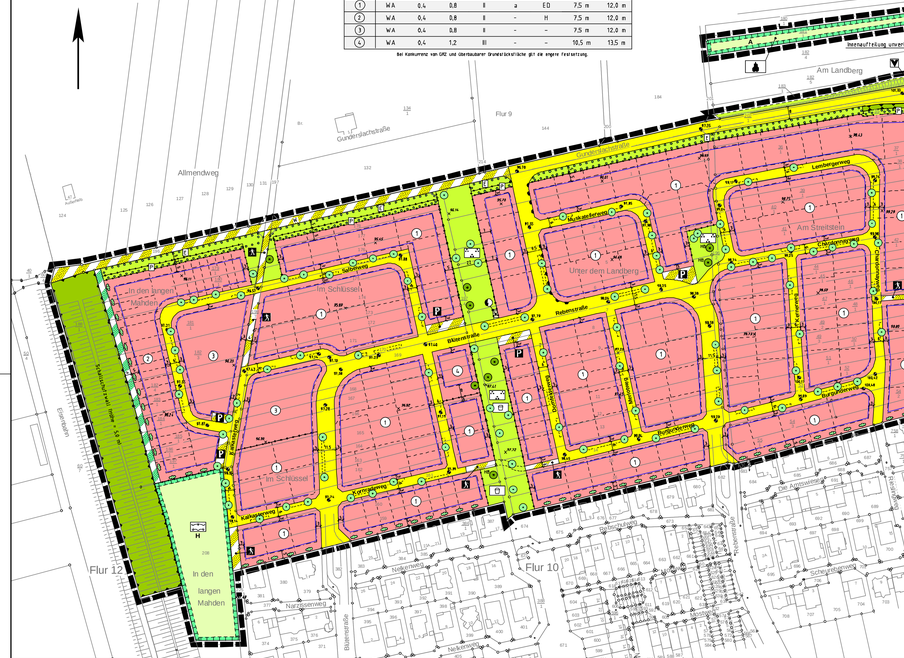
Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000

lfd Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH_{min}	FH_{max}/FD_{max}
1	WA	0,4	0,8	II	a	ED	7,5 m	12,0 m
2	WA	0,4	0,8	II	-	H	7,5 m	12,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	-	-	7,5 m	12,0 m
4	WA	0,4	1,2	III	-	-	10,5 m	13,5 m

Bei Kommma von GRZ und Überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

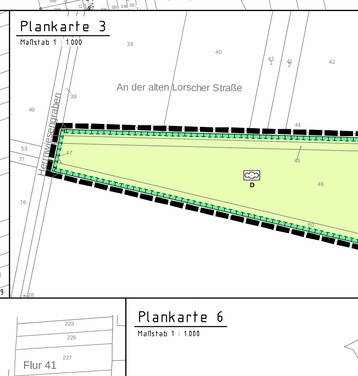


Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000

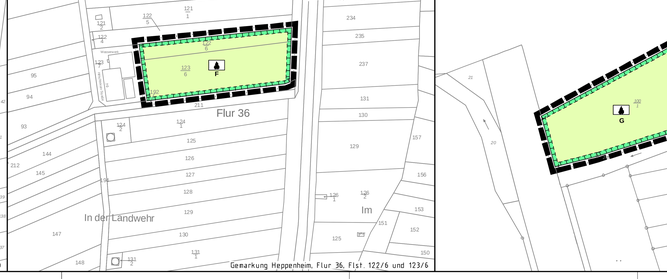
Plankarte 3

Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 4

Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 6

Maßstab 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katastralamtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Flurnummer
1.1.3 Plangrenzpunkt
1.1.4 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzstreifen
1.2 Plangebiet
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in ü über Bezugspunkt; hier:
TH_{max} Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.5 FH_{max} Firsthöhe
1.2.2.6 OK_{GB} Oberkante Gebäude
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 a abweichende Bauweise
1.2.3.2 H nur Hausgruppen zulässig
1.2.3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.4 Baugrenze
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.2.1 öffentliche Parkfläche
1.2.4.2.2 Rad- und Fußweg
1.2.4.2.3 Wirtschaftsweg
1.2.4.2.4 verkehrsberuhigter Lärmschutzwall
1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.
1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.6.1 Flächen für Wald
1.2.7 Grünflächen
1.2.7.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.7.2 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung
1.2.7.3 private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung
1.2.7.4 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.7.5 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.8.2 Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.8.3 Erhalt von Laubbäumen
1.2.8.4 Erhalt von Laubbäumen mit Höhlen
1.2.8.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.8.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A - R)
1.2.8.6.1 Entwicklungsziel: Neuanlage Streuobstwiese
1.2.8.6.2 Entwicklungsziel: Neuanlage eines Feldgehölzes
1.2.8.6.3 Entwicklungsziel: Regenration und Erweiterung des Kammmolchhabitates.
1.2.9 Sonstige Planzeichen
1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schutzabschnitt I - verrauscht)
1.2.9.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.9.5 H_{NHN} Höhenpunkt in m über Normal-Höhen-Null (NHN)
1.2.9.6 Bauverbotszone
1.2.9.7 H_{NIN} Höhenpunkt Straßenendausbau (Gradientenhöhe) in m über NHN
1.2.9.8 Stellplätze (Lage unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nordstadt II" werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordstadt" Blatt Nr. 2 vom 1965 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstadt II" ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

2.1.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte des Grundstücks, gemessen an der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilbaugebiet Nr. 1 ist die abweichende Bauweise zulässig; Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. der Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

2.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.5.1 Nebenanlagen über 20 m^3 Bruttu-Rauminhalt sind außerhalb und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.5.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,0 m einhalten.
Dieser Bereich ist zu begrünen. Vorsiegelungen sind nicht zulässig. Gemessen wird von äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

2.6 Mindes- und Höchstmaße für die Grö'Be, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.6.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten. Die Größe der Grundstücke darf 160 m^2 nicht unterschreiten.

2.6.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 300 m^2 und für Doppelhaushälften 350 m^2. Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 700 m^2 und bei Doppelhaushälften 345 m^2 nicht überschreiten.

2.6.3 Die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 gelten nicht für Nebenanlagen auf real geteilten Grundstücken im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, sowohl auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden.

2.6.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 (Höchstmaße von Baugrundstücken) sind zulässig bei Eckgrundstücken von Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern (d.h. an 2 Straßen oder Straßenteilen gelegenen Grundstücken), wenn dies der Grundstückszuschnitt ebig macht sowie bei Baugrundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässt (s.Pkt. 2.2) ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 250 m^2 nur eine Wohnung zulässig. Die Grundstücksgrößen von 250 m^2 und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche WA 3 und 4, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

2.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene baulichen Anlagen wie z.B. Spielgeräte und Bänke; sowie Ruhewege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Ferner zulässig sind Anlagen zur Versickerung.

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

2.9.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

2.9.2 Grundstücksfreiflächen: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 3-3 (Ziffer 2.12) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß der zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden angerechnet. Es gilt 1 Baum / 100 m^2, 1 Strauch / 5 m^2. Der Anteil an Koniferen wird auf max. 10% begrenzt.

2.9.3 Zur Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf(Niedr)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anbiokung auf Insekten gering ist.

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

2.10.1 Fläche A (K2), Flur 5, Flurstück 1831, Fläche C (K2), Flur 5, Flurstück 109 (tlw.), Fläche E (K2), Flur 5, Flurstück 119, Fläche F (K 2), Flur 36, Flurstücke 122/6 und 123/6, Fläche G (K 2), Flur 9, Flurstück 100/1:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Umwandlung der Fläche durch Einsaat der Ackerfläche mit autochthonen (gebietseinheimischen) Saatgut mit Arten der Glatthaferwiesen. In den ersten drei Jahren zum Nährstoffentzug diemnd jährlich Mahd im Mai, Juli und September. Dannach erfolgt eine zweischürige Mahd im Juni und September. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind mit mindestens 8 m Pflanzabstand Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.10.2 Fläche B (CEF-1), Flur 9, Flurstück 109 (tlw.): Erhaltungs- und Entwicklungsziel: Wald

Maßnahmen: Waldstiflegung und Anbringen von künstlichen Nisthilfen (vgl. CEF-Maßnahme 1)

2.10.3 Fläche D (K 5), Flur 35, Flurstücke 44, 45, 46, 47 und 80: Entwicklungsziel Neuanlage eines Feldgehölzes

Maßnahmen: Neuanlage eines Feldgehölzes (B.348 m^2). Die Art sind entsprechend der heutigen potenziellen Vegetation aus den Artenlisten 2 und 3 der textlichen Festsetzungen auszuwählen.

2.10.4 Fläche H (K 6), Fl. 10, Flst. 208: Regeneration und Erweiterung des Kammmolkhabitates „Hunzbüsch"

Die Fläche ist als Lebensraum für Vögel und Amphibien, insbesondere den Kammmolch, zu erhalten. Hierzu sind der Streuobstbestand im Norden, das Gehölze am Teich und an den Böschungen und der zentral gelegene Flachwasserteich zu schützen, zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen.
Das Grundstück ist entlang seiner östlichen Grenze mit einer im Kehren 0,3-0,4 m hohen Wirekoldstzwand aus Beton-Fertigelementen von angrenzenden Radweg so einzufassen, dass Amphibien (Kammmolch) das Gelände nicht verlassen können. Ausgenommen sind lediglich nur so viele erforderlichen Kehren, wie sich aus dem Weg von Osten mit den Zielhundsteiner aber möglich bieten. Eine der 3 Kehren Sieben wird auf der Wirekoldstzwand ist einmal im Jahr (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) mittels Freischneider abzumähen. Schnittgut und Laub sind von den Kehren zu entfernen.
Unterhalb, d.h. westlich der Wirekoldstzwand ist ein ca. 1,5 m breiter und im Ergebnis mind. 0,5 m hoher Wall aus Schnittgut Dornen tragender Sträucher aufzuschichten und durch Tritt zu verdichten. Verwendet werden sollen bereits abgestorbene Triebe von Rosen, Weißdorn, Zwetschge und Schlehe. Bei letztgenannten ist darauf zu achten, dass das Gerüst keine Früchte mehr aufweist, um die Ansiedlung von Schlehen oder Pflaumenaufwuchs zu vermeiden.

Der bestehende Flachwasserteich ist in seiner gesamten Ausdehnung von rd. 890 m^2 an das Niederschlags-Einleitungssystem des Baugebiets anzuschließen und so zu planiert eine dauerhafte Wasserführung sicherzustellen. Der Eintrag verunreinigten Wassers ist auszuschließen. Für Umsetzung und Umsetzung gelten folgende, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Bedarf modifizierbare Vorgaben:
- Zielentstoz 94,0 m ü. NN.
- Vorausscheidet einzuhaltende Einleitemenge bei Ansprüngen der Niederschlagsentwässerung: 3 l/s
- Manuell einleitbare Rückstau im System: 3-5 cbm Wasser
- Dauerhafter Einstau: 0 cbm
- Zulässig als Bioschung in offenen Gräben (max. Tiefe 0,3 m) mit Tiefenerlesung im unteren Bereich des Geländes auf rd. 100-150 m^2

Vorkehrt zum Anschluss an das Einleitungssystem ist der Oberboden (Irdbes. die Grasnarbe) im unteren Teil des Teiches (südlich des Steinriegels) sorgsam abzutragen und auf dem Gebiet abzulahren.
Alle baulichen Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Es gelten die Vorgaben zur Durchführung und Bauzeitenregelung aus dem Facbbeitrag Staß Heppenheim, Bebauungsplan „Nordstadt II", Tierökologische Untersuchung zur Erfassung des Kammmolches (Triturus cristatus) am „Hunzbüsch" in der Gem. Heppenheim, Fl. 10, Flst. 208 „In den langen Mahden", Abschlussbericht und Artenschutzrechtliche Konzeption für den Bebauungsplan. Stand: 16. März 2016.

2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2.11.1 An der Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke zur Darmstädter Straße (B3) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Fahrbahnoberkante B 3 zu errichten (sgl. Planzeichnung).

2.11.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

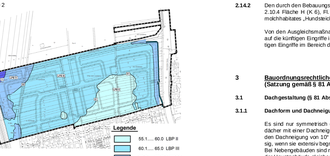
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur den vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 von November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche [LPB II, III, IV und V] erfüllen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches V muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen $R'_{w,res}$ = 50 dB, innerhalb des Lärmpegelbereiches IV $R'_{w,res}$ = 45 dB, innerhalb des Lärmpegelbereiches III $R'_{w,res}$ = 35 dB und innerhalb des Lärmpegelbereiches II $R'_{w,res}$ = 30 dB betragen.
Die Einstufung der Baugebietsflächen in die Lärmpegelbereiche ist den Plandarstellungen [Innseikarte 1] für schutzbedürftige Räume in Erdgeschossen und der Planbeschreibung [Insekarte 2] für Obergeschosse/Dachgeschosse zu entnehmen.

Inseikarte 1

Erdgeschoss

Inseikarte 2



Obergeschosse / Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Anforderungen nach DIN 4109 gilt aufgrund der zur Nachtzeit auftretenden Lärmimmissionen des Schienenverkehrs die Regelung für Schlafräume und Kinderzimmer, dass die Anlieferung der Anforderungen zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der Zuordnung der Baugebietsfläche in die Lärmpegelbereiche der Tageszeit um
- plus 2 Lärmpegelbereiche höher für die Dimensionierungsberechnungen für Fensterfassaden und Dachflächen für diese Räume in Obergeschossen und Dachgeschossen und
- plus 1 Lärmpegelbereich höher für diese Räume in Erdgeschossen anzusetzen sind.

Die Zuordnung/Einstufung der jeweiligen Grundstücke mit den erhöhten Dimensionierungsvorgaben für Schlafräume/Kinderzimmer in Erdgeschossen bzw. die Plankarte [Inseikarte 4] für Schlafräume/Kinderzimmer in Erdgeschossen bzw. die Plankarte [Inseikarte 4] für Obergeschosse/ Dachgeschosse.

Inseikarte 3

Erdgeschoss

Inseikarte 4

Obergeschosse / Dachgeschosse

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer), ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in Lärmpegelbereich V und V vorzusehen, im Lärmpegelbereich IV sind diese empfohlen.

Wenden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Kreisstadt Heppenheim eingesehen werden.

Die entsprechenden Untersuchungen sind im schalltechnischen Bericht P 14016-5 vom 23.03.2016 der GSA Zeigelmeyer GmbH, 65549 Limburg enthalten.

2.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.12.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgängen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.12.2 Straßenbäume Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste 1 (Ziffer 2.12). Es ist eine als Pflanzmaß anzulegende Baumscheibe > 5 m^2 je Baum vorzusehen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung auf der Grundlage der geplanten Stellplätze dargestellt. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.12.3 Parkanlage Anpflanzung großkroniger, einheimischer Laubbäume gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.12). Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Mindestens 25 % der Parkanlage ist mit Laubsträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Strauch / 5 m^2. Das Grünland in den öffentlichen Grünflächen ist als Extensivgrünland durch eine naturnahe Ansaat zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine zweischürige Mahd im Juni und September. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

2.12.4 Eingrünung im Norden: Eingrünung im Norden (E/P): Anlage einer zwerahligen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste 3 (Ziffer 2.12). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Mindestens 80 % der Fläche ist insgesamt zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m^2, 1 Strauch / 4 m^2. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

2.12.5 Anpflanzung von standortgerechten Laubsträuchern im Süden und Westen: Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (Pfeiln/V 36) Ziffer 13.2): Bei dem Straschnipmbd Anpflanzung von mindestens 5 Einzelpflanzen je Symbol (Artenliste 3, Ziffer 2.13).

2.13

Artenliste 1 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn		
Acer platanoides 'Columnare'	- Spitzahorn, säulenförmig		
Aesculus hippocastum 'Globusum'	- Rosskastanie, kugelförmig		
Aesculus hippocastum 'Pyramidalis'	- Rosskastanie, pyramidal		
Crataegus x prunifolia 'Splendens'	- Weißdorn, pflaumenblütig		
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne		
Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadtlinde		
Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde, klein		

Artenliste 2 Parkbäume und Straßenbäume:
Pflanzqualität: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Aesculus hippocastum	- Rosskastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Vogelkirsche

Strauscher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150, Sol. 2xv 13-14

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaum
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Rosa div.spec.	- Rose
Cornus mas	- Kornelkirsche	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Corylus avellana	- Haselnuss	Spiraea div. Spec.	- Spiere
Crataegus x lavallei 'Carrierei'	- Hybrid-Weißdorn	Syringa div. spec.	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela div. Spec.	- Weigelie
Viburnum rhytidophyllum	- Runzelblättriger Schneeball		

Artenliste 3 Ortsrandeingrünung: (anheimische Gehölze)
Sträucher: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 14-16

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Wildbirne
Malus sylvestris	- Wildapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Strauscher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne*	Crataegus laevigata	- Weißdorn
Berberis vulgare	- Berberitze*	Ligustrum vulgare	- Liguster*
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa glauca	- Essigrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere

Die mit * gekennzeichneten Arten sind nicht für den Außenbereich geeignet.

2.14 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

2.14.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden 1.111.563 minus 23.115 = 1.088.448 Wertpunkte aus dem Ökokonto der Kreisstadt Heppenheim und der Öko-Agentur Hessen zugeordnet.
- Ökokontoflächte: Dauerhafte Nutzungseinstellung eines Teilbereiches des Stadtwalds: Gemarkung Heppenheim, Flur 58 Nr. 1 (teilw.); Aktenzeichen der Anerkennung der Maßnahme durch die UNB: 14-21 – 849.29 (13/271) Nr. (15.04.2014); ergänzt durch das Schreiben 14/21 – 149.29 (14/387) Nr. (19.01.2015); Aufwertung in Höhe von 921.021 Wertpunkten.

2.14.2 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden die Maßnahmen nach 2.10.4 (Fläche H (K 6), Fl. 10, Flst. 208: Regenration und Erweitenung des Kammmolchhabitates „Hunzbüsch" mit insgesamt23.115 Wertpunkten zugeordnet.

Von den Ausgleichsmaßnahmen (sgl. 2.14.1 und 2.14.2) entfällt ein Anteil von 19 % auf die künftigen Eingriffe in dem Allgemeinen Wohngebiet und von 81 % für die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet

Es sind nur symmetrisch gewalte Satteldächer und gegenwinnder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die in Form und Konstruktion den Dächern der Hauptgebäude gleichen, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaussenwand, betragen.
Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dachfenstern muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweier Reihe sind nicht zulässig.

3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Dachform, Dachgauben und Dacheindeckungen müssen je Gebäude oder Hausgruppe in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.

3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Mindestbodenabstand