

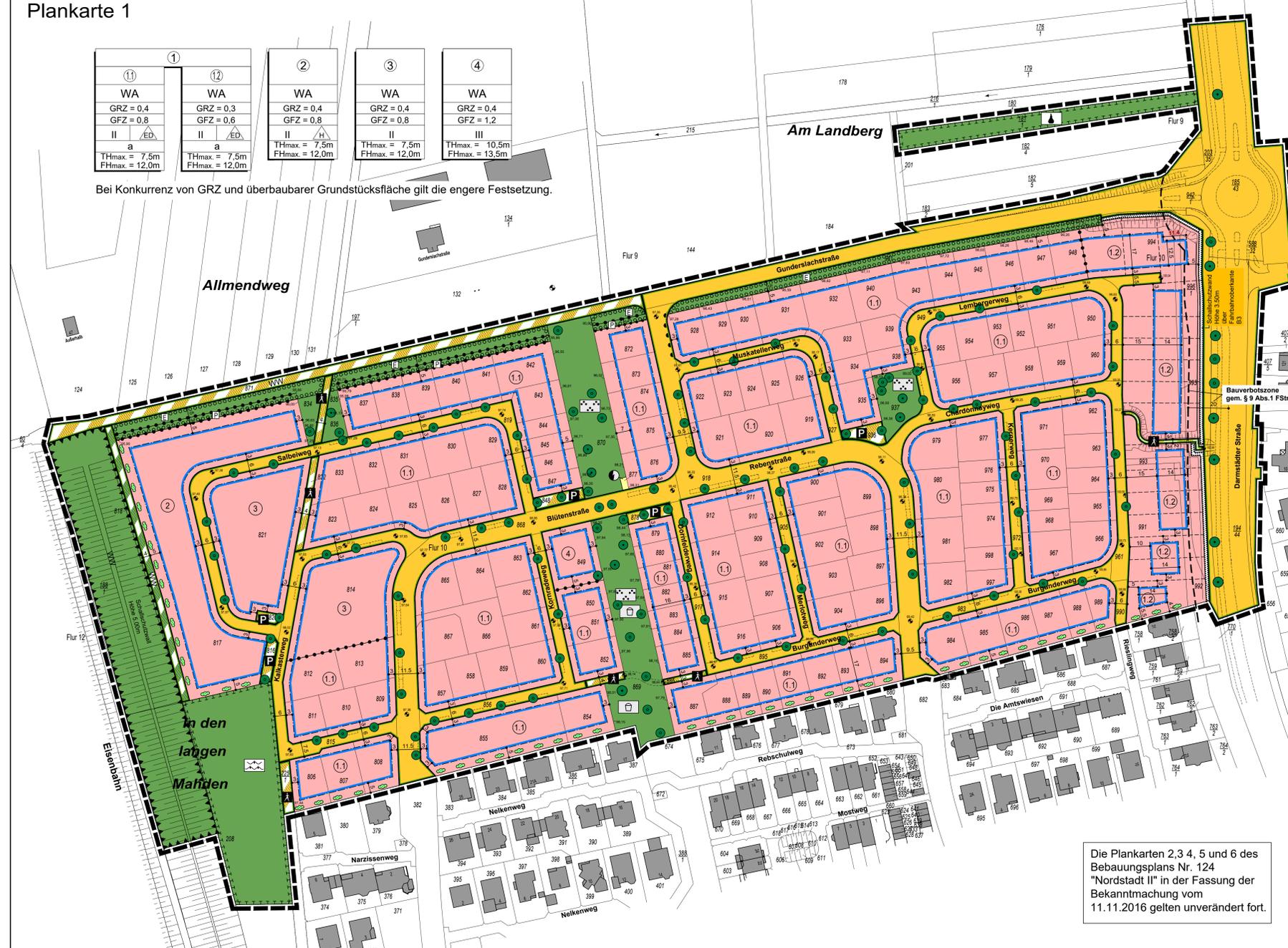
STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 124 "NORDSTADT II - 1. ÄNDERUNG"

Plankarte 1

11	12	2	3	4
WA	WA	WA	WA	WA
GRZ = 0,4	GRZ = 0,3	GRZ = 0,4	GRZ = 0,4	GRZ = 0,4
GFZ = 0,8	GFZ = 0,6	GFZ = 0,8	GFZ = 0,8	GFZ = 1,2
II	II	II	II	III
THmax = 7,5m	THmax = 7,5m	THmax = 7,5m	THmax = 10,5m	THmax = 13,5m
FHmax = 12,0m	FHmax = 12,0m	FHmax = 12,0m	FHmax = 12,0m	FHmax = 13,5m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Die Plankarten 2,3,4, 5 und 6 des Bebauungsplans Nr. 124 "Nordstadt II" in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2016 gelten unverändert fort.

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschossflächenzahl
- THmax maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FHmax maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- abgewinkelte Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wirtschaftsweg
- Fußweg
- öffentlicher Parkplatz
- Unterhaltungsweg Schallschutzwall

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung
- Spielfeld
- Parkanlage
- private Grünflächen, Zweckbestimmung Eingrünung

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Baum, zu erhalten
- Baum, anzupflanzen
- Laubsträucher, anzupflanzen
- Neuanlage Streuwiese
- Regeneron- und Erweiterung des Kammmolchhabitats

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

- Höhenbezugspunkt über NN (bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.2.1)
- Höhe über NN

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurstücksnr vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Grenze der Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz
- geplante Verkehrsraumgestaltung (unverbindlich)
- Notwendige Böschung zu Verkehrsflächen und zur Schallschutzwand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3764), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2016 (BGBl. I S. 3766), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.11.2016 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen).

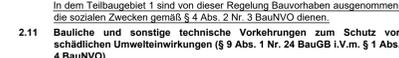
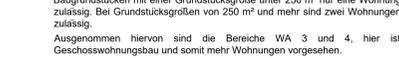
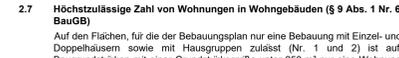
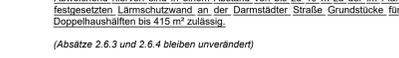
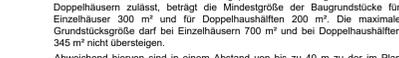
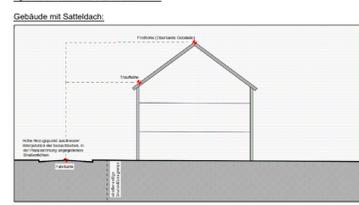
2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der in der Bauplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenseite (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufhöhe Zufahrtsseite als Bemessunggrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe bzw. Firsthöhe hinzuzurechnen.

2.2.2. Die Traufhöhe wird bestimmt als Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem Dachstegpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachbauten der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss. Wird als Dachform ein einseitiges Traufdach gewählt, ist die maximale zulässige Traufhöhe nur an der niedrigeren Traufseite anzuhalten.

2.2.3. Die zulässige Firsthöhe wird bestimmt als Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Systemskizzen zur Trauf- und Firsthöhe:



2.11.3. Wird im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Schallschuttschutzanforderungen der Schallschuttschutzverordnung (SchallSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3764), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2016 (BGBl. I S. 3766), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

In diesem Fall entfällt die Zuschlagsregelung für Schlafzimmer und Kinderzimmer zur Nachtzeit (gemäß der Insektenkarten 3 und 4), da die DIN 4109-1:2018-01 einen Berechnungsweg für die Nachtzeit beinhaltet.

Die für die Inanspruchnahme dieser Regelung erforderlichen schallschuttschützenden Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Von dieser Festsetzung kann daher auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder des Genehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschuttschutz gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweise: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Stadtplanungsbüro der Stadt Heppenheim eingesehen werden.

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

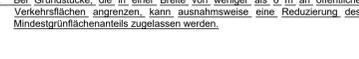
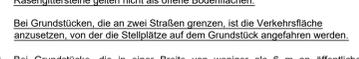
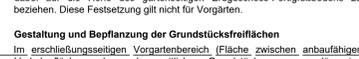
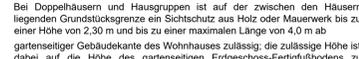
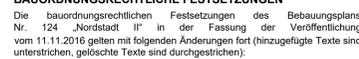
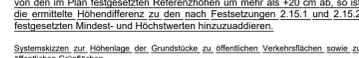
2.15.1. Als neue Höhe der Geländeoberfläche der privaten Baugrundstücke im Sinne der HGO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der festgesetzten Straßenseite festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung 2.2.1 zu ermitteln.

2.15.2. Die Baugrundstücke sind auf eine Höhe von mindestens 0,40 m unterhalb des in Festsetzung 2.2.1 definierten unteren Bezugspunktes aufzufüllen. Die Festsetzung gilt nicht für die Teile von Baugrundstücken, die weniger als 10 m von im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswegen sowie den nördlichen Grenzen der Baugrundstücke entlang des Narzissenwegs, des Nelkenwegs, des Rebschulwegs, der Straße „Die Amtswiesen“ und des Anwesens Rieslingstraße 31 entfernt liegen. An diese ist mit max. 0,20 m Höhendifferenz zur Höhenlage der off. Grünflächen bzw. der öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege anzuschließen. An die nördlichen Grenzen der Baugrundstücke entlang des Narzissenwegs, des Nelkenwegs, des Rebschulwegs, der Straße „Die Amtswiesen“ und des Anwesens Rieslingstraße 31 ist mit max. 0,20 m Höhendifferenz zu den Bestandshöhen anzuschließen.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege ist die Höhenlage durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege zu ermitteln.

2.15.3. Eine Auffüllung auf mehr als 0,40 m über den in Festsetzung 2.2.1 definierten unteren Bezugspunkt ist außer im Bereich notwendiger Böschungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der im Plan festgesetzten Lärmschutzwand unzulässig.

2.15.4. Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz zu den nach Festsetzungen 2.15.1 und 2.15.2 festgesetzten Mindest- und Höchstwerten hinzuzurechnen. Systemskizzen zur Höhenlage der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen:



C. HINWEISE
Die Hinweise des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.11.2016 gelten mit folgender Änderung fort:

Zielformulierung
Es gelten die Vorgaben der „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ in der jeweils gültigen Fassung:

Erdwärme
Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Unterer Wasserbehörde zu beantragen.

Gartenbrunnen
Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Grundwasserhaltungen
In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch
Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefällt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür: Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV(1) für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0 der LAGA TR Boden) unterschreitet.

Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 202) unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV(1) für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden) unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV(1)) für den Wirkungspfad Boden - Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1998
Anm. 2) LAGA-Regelwerk Anforderungen an die fachliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - M 202 vom 06.11.1997 mit dem überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkmal „Entwertung von Baustellen“ der jeweiligen Regelungsstände, Stand 15.5.2009
Anm. 3) LAGA-Regelwerk Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 2.2. Bodennormen (TR-Boden) vom 11.1.2004

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 18.10.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 27.10.2018
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 18.10.2018
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 27.10.2018
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB bis: 05.11.2018
07.12.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 05.11.2018
07.12.2018
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 14.02.2019
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Heppenheim, den 19.02.2019

Rainer Burelbach
Bürgermeister

23.02.2019

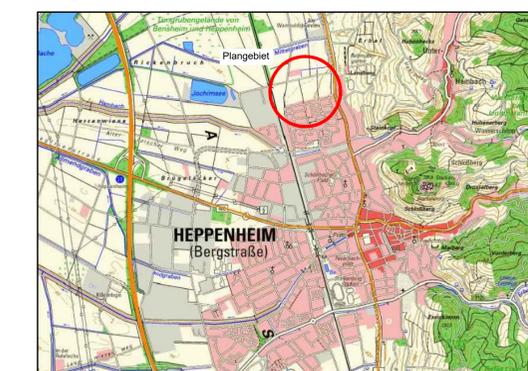
Heppenheim, den 25.02.2019

Rainer Burelbach
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 07. Juli 2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

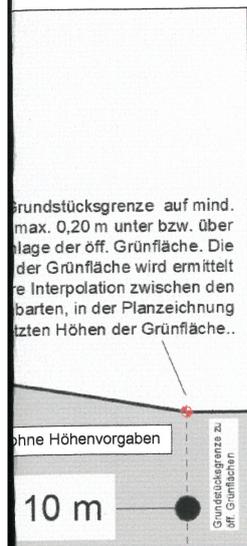


PROJEKT	Stadt Heppenheim	PROJ.NR.	1819
PROJEKT	Bebauungsplan Nr. 124 "Nordstadt II - 1. Änderung"	BEARB.	De
PLAN	Bebauungsplan	BLATT	43/55
		MASSSTAB	1:1000
		DATUM	14.02.2019

PROJEKT	Stadt Heppenheim	PROJ.NR.	1819
PROJEKT	Bebauungsplan Nr. 124 "Nordstadt II - 1. Änderung"	BEARB.	De
PLAN	Bebauungsplan	BLATT	43/55
		MASSSTAB	1:1000
		DATUM	14.02.2019

äche nachweislich
+20 cm ab, so ist
2.15.1 und 2.15.2

ehrsflächen sowie zu



Bebauungsplans
Veröffentlichung
gefügte Texte sind

zu einer Höhe von
cm ist einzuhalten.

hen den Häusern
Mauerwerk bis zu
on 4,0 m ab

zulässige Höhe ist
ertigfußbodens zu

hen anbaufähiger
nzen verlängerter
estens 35 % der
ücksichtigung von
Vorgärten ist nicht
lasterungen und

ehrsfläche
efahren werden.

öffentliche
uzierung des

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 18.10.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 27.10.2018
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 18.10.2018
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 27.10.2018
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: 05.11.2018
bis: 07.12.2018
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 05.11.2018
bis: 07.12.2018
7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 14.02.2019
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Heppenheim, den 19.02.2019

Rainer Burelbach
Bürgermeister



9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am

23.02.2019

Heppenheim, den 25.02.2019

Rainer Burelbach
Bürgermeister

