



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- Fmax = 9,50 m Maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
- AWHmax = 7,50 m Maximale zulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WE Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

WE Straßenverkehrsflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 328,0 m NN Höhenbezugspunkt
- Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Empfohlene Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
 - kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe)

Maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 7,50 m. Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

2.2 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen FH_{max} = 9,50 m. Als zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern gemessen am Hochpunkt). Die zulässige Höhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Hierbei dürfen massive technische Aufbauten, wie Schornsteine, Solaranlagen etc. die zulässige Höhe um maximal 1,00 m überschreiten.

2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von 328,0 m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf 1/3 der Gebäudeaußenwand kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich bis zu einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

7.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Räumung des Baufeldes in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.
- Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzeinrichtungen vor einer Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen nicht für eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

7.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht in einer Rückhalteanlage oder Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet wird. Dies gilt soweit wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Regelungen und technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind anzuwenden.

7.3 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Die Einschulung zu dem Vorliegen wasserwirtschaftlicher Belange wird durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorgenommen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.

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

Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Garagen, Carports, Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

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

9.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

9.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Ver- und Entsorgung) zu belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. Gestaltung der Dächer

11.1 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Bei Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

11.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der Anschluss der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen.

11.3 Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder graue Dacheindeckungen zulässig.

Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien sowie Dacheindeckungen mit Wellplatten oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) können mit Blechabdeckungen versehen werden.

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind auf allen Dächern zulässig.

12. Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken einzuzünnen.

III. Hinweise und Empfehlungen

13. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

14. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nabebereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

15. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidentium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

16. Artenempfehlungen

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen:

Bäume

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus silvestris
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Pyrus communis
- Sorbus domestica
- Sorbus aucuparia

Sträucher

- Acer campestre
- Amelanchier laevis
- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonitza xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa spec.
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

Feldhorn

- Hainbuche
- Holzappel
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Wildbirne
- Speierling
- Eberesche

Feldhorn

- Felsenbirne
- Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Hartrieel
- Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Wildrosen
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball

17. Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim zu ermitteln.

Textliche Festsetzungen

18. Hinweise zum Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen einer „ökologischen Baubegleitung“ bereits im Vorfeld die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen festlegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von der ökologischen Baubegleitung betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. da im Vorfeld durchzuführende Maßnahmen bis zum Beginn der baulichen Maßnahmen funktionsfähig sein müssen oder das Ausfliegen von Jungvögeln abzuwarten ist). Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgelundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

19. Hinweise zum Brandschutz

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW- Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fieflüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Da der Brandschutz im Stadtteil Scheuerberg im Tagesbereich innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nicht gesichert ist, ist im Entwicklungsplan für die Feuerwehren der Kreisstadt Heppenheim festgelegt, das Bauwerke nur noch mit einer Rettungshöhe von 8,20 Meter (Verteilte Steckleiter) genehmigt werden. Bei einer höheren Gebäudehöhe ist keine Dachgeschossnutzung für Wohnzwecke möglich oder es muss ein zweiter baulicher Rettungsweg gesichert werden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Bauuntersetzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss des Vorentwurfes des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 22.07.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften	vom 08.08.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 09.08.2014 vom 11.08.2014 bis 25.08.2014
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung	am 11.12.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften	vom 19.12.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 22.12.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom 05.01.2015 bis 06.02.2015
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 11.06.2015

Ausfertigung

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

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Heppenheim, den 22. JULI 2015

 Rainer Burelbach, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. AUG. 2015

Der Magistrat der Stadt Heppenheim

Heppenheim, den 07. AUG. 2015

 Rainer Burelbach, Bürgermeister

Stadt Heppenheim
Stadtteil Mittershausen-Scheuerberg

Bebauungsplan Nr. 3
"Am Schlechtberg I"

Ordnungsnummer:
006-31-11-3033-004-03-00



Mai 2015

M 1:500

(8110-14-entfassung 27.07.2015)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de