

# Stadt Heppenheim

## Bebauungsplan „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

##### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Stellplätze und PKW mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom festgesetzten Zufahrtsverbot kann eine zeitlich befristete Ausnahme unter den Bedingungen zugelassen werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Allgemeinen Wohngebiets noch nicht hergestellt ist und öffentlich-

rechtlich gesichert ist, dass die Zufahrt nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wieder zurückgebaut wird.

**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Die nach Norden, Süden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.
- 5.2 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.
- 5.3 Von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

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

- 6.1 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen verwendet werden.
- 6.2 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

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

Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großer bis mittelgroßer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für weitere Bepflanzungen des Baugrundstücks werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

**Große Laubbäume**

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	

**Mittelgroße Laubbäume**

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )	

**Kleine Laubbäume**

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide ( <i>Salix caprea mas</i> )
Zierkirschen ( <i>Prunus i.S.</i> )	Magnolien ( <i>Magnolia i.S.</i> )
Zieräpfel ( <i>Malus i.S.</i> )	Maulbeerbaum ( <i>Morus alba, Morus nigra</i> )
Rot-Dorn ( <i>Crataegus laevigata</i> ‘Paul’s Scarlet’)	

**Sträucher**

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Strauchrosen i.S.
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Garten-Jasmin ( <i>Philadelphus</i> )
Perlmutterstrauch ( <i>Kolkwitzia amabilis</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum i.S.</i> )
Heckenkirsche ( <i>Lonicers i.S.</i> )	Magnolien ( <i>Magnolia i.S.</i> )
Zierapfel ( <i>Malus i.S.</i> )	Flieder ( <i>Syringa i.S.</i> )
Blaue Hecht-Rose ( <i>Rosa glauca</i> )	Zaun-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> )	Eiben ( <i>Taxus i.S.</i> )
Buxbaum ( <i>Buxus sempervirens i.S.</i> )	Bartblume ( <i>Caryopteris clandonensis</i> )
Scheinquitte ( <i>Chaenomeles</i> )	Hortensien ( <i>Hydrangea i.S.</i> )
Wiegelia ( <i>Weigela i.S.</i> )	Fingerstrauch ( <i>Potentilla</i> )
Bibernellrose ( <i>Rosa pimpinellifolia</i> )	Apfelrose ( <i>Rosa villosa</i> )
Öhrchen-Weide ( <i>Salix aurita</i> )	Gelbe Stein-Weide ( <i>Salix balsamifera mas</i> )
Kugel-Weide ( <i>Salix purpurea nana</i> )	Rosmarin-Weide ( <i>Salix rosmarinifolia</i> )
Beeren-Sträucher	

**Geschnittene Hecken**

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Buxbaum ( <i>Buxus sempervirens</i> )
Zaun-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	

### **Kletter- und Rankpflanzen**

Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*) Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Clematis (Sorten) Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus*) Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

### **8. Dachform und Dachneigung**

- 8.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig.
- 8.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

### **10. Einfriedungen**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die entlang der Hirschhorner Straße bestehende Einfriedungsmauer zu erhalten. Unterbrechungen für Zugänge sind zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Unterbrechung für eine Zufahrt unter den Bedingungen zulässig, dass die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Allgemeinen Wohngebiets noch nicht hergestellt ist und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Mauer nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wieder hergestellt wird.

## **C. HINWEISE**

### **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden.

### **Zisternensatzung**

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

### **Niederschlagswasser**

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

### **Baugrund**

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### **Bodenschutz**

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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen

baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden.

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen- Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

**Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadt Heppenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.

Heppenheim, den .....

.....  
Bürgermeister