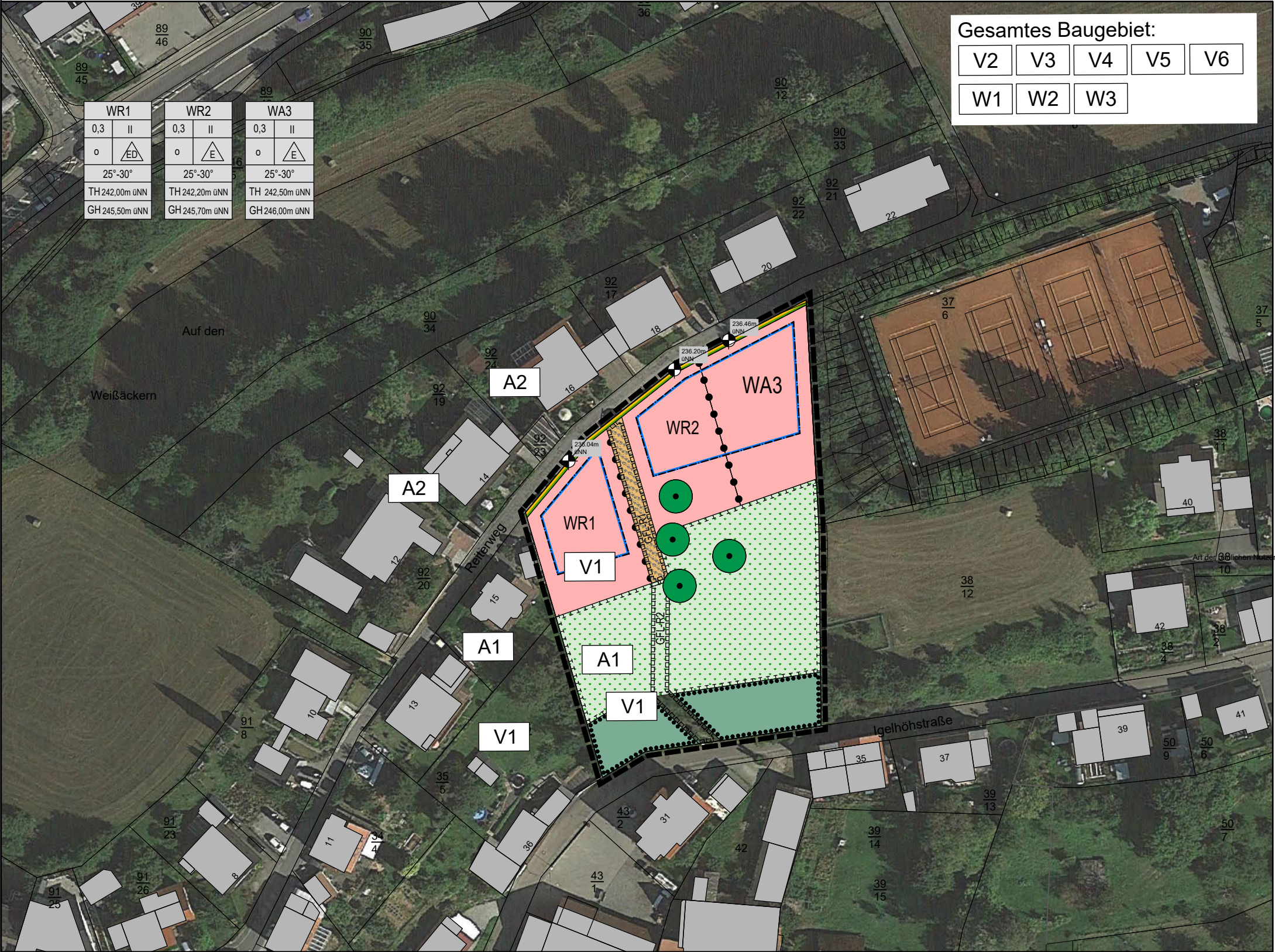


STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"ERWEITERUNG REITERWEG"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1980 - PlanZV 90).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-7 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WR Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 24,0m Traufhöhe, als Höchstmaß

GH 24,0m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

0 offene Bauweise

Einzelhäuser

Einzel- oder Doppelhäuser

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

25°-30° Dachneigung, als Höchstmaß

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude Bestand

20 Bemessung

37/6 Flurstücknummer

Flurstücksgrenze, Bestand

Höhe Bestandsgebäude
107,73m üNN

Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (02.200)

Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (06.340)

Bewachsener Schotterweg (10.670)

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Gehölze standortgerechter und heimischer Arten sind – soweit sie sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden - zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist eine Ersatzpflanzung entsprechend den Qualitätsanforderungen, die für sonstige Neupflanzungen im Baugebiet gelten, vorzunehmen.

Geltungsbereich: Hecke im Süden, vorhandene Obstbäume
Festsetzung 8.1

V 2: Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.6

V 3: Für die Außenbeleuchtung sowie für Beleuchtungen von Werbeanlagen dürfen ausschließlich staubdichte Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtung dürfen zudem nur nach unten abstrahlen. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.3

V 4: Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.5

V 5: Im Bereich der Baugrundstücke ist – außer in einem Bereich von maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Unzulässig ist auch die Verwendung von Geovliesen und Folien unterhalb von Vegetationsflächen. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.4

V 6: Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen sind mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) sind halbrtransparent auszuführen. Spiegelflächen sind unzulässig. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird. Geltungsbereich: Baugrundstücke
Festsetzung 6.7

Maßnahmen zur Biotopentwicklung

A 1: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften und zu einer mageren Mähwiese zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind ergänzend insgesamt mindestens 10 Obstbaumhochstämme heimischer Arten zu pflanzen. Geltungsbereich: verbleibende Wiesenflächen
Festsetzung 6.1

A 2: In den Reinen Wohngebieten WR1, WR2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 WR4 ist je angefangene 10 m gemeinsame Grenze zum Reiterweg in einem Abstand von maximal 2 m zum künftigen Straßenrand des Reiterwegs je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen. Geltungsbereich: Südlich des Reiterwegs, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster
Festsetzung 8.2

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

W 1: Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.2

W 2: 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. Geltungsbereich: Stellplatzflächen
Festsetzung 6.8

W 3: Je 75 m² der von Dachflächen überspannten Grundflächen ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ in einer Zisterne vorzuhalten. Ein geringeres Zisternenvolumen kann zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltmaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet. Geltungsbereich: Gesamtes Baugebiet
Festsetzung 6.9

Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Äpfel (auch Sorten und Zierformen)	KB

Malus silvestris	Holz-Äpfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

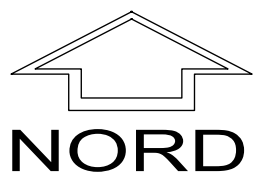
Pflanzenliste II

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink'	Esche	MB
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Tilia cordata 'Roelvo', 'Greenspire'	Winterlinde	MB

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch



Stadt Heppenheim Stadtteil Kirschhausen		PROJ.NR.	24138	PLAN NR.	3.2
Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung Reiterweg"		BEARB.	Vi		
Maßnahmenplan		GEZ.	EJ	MASSTB	1:1000
		BL.GR.	100/30	DATUM	Juli 2025
		BAUH.			