

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Vorentwurf vom Oktober 2018)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der alten Kaute“ in der Stadt Heppenheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 128 „An der alten Kaute“ in Heppenheim wird der am 12.04.1983 in Kraft getretene Bebauungsplan „Überführung der Straße im Schlüssel“ Blatt 1 und Blatt 2 in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

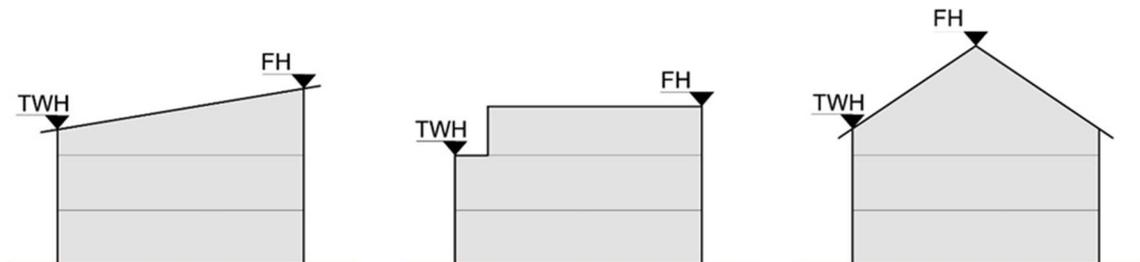
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Die jeweils zulässige Grundfläche darf im WA3 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über die Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Im WA3 entspricht die festgesetzte Firsthöhe bei einem Flach- und Pultdach der maximalen Gebäudehöhe:



Die Firsthöhe der Wohngebiete WA1 und WA2 kann bei Anlagen der Gebäudetechnik (bspw. Kamin) um 1 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Im WA3 kann die Firsthöhe bei Anlagen der Gebäudetechnik (bspw. Kamin) um 2 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse. Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten (siehe Angaben in den Straßenflächen) sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei Gebäuden, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei Gebäuden an Straßenkreuzungen), ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenachse maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den für entsprechende Anlagen festgesetzten Flächen zulässig.

Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerter vorderer Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers) dürfen pro Grundstück maximal 65 % der Vorgartenfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Zuwegung verwendet werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

4.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten. Im Gebiet WA1 darf die Länge der Hausformen höchstens 15 m betragen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einer Länge der Hausformen von höchstens 26 m zulässig.

Im WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einer Länge der Hausformen von höchstens 30 m zulässig. Sie dürfen durch ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden werden, wobei das Keller- oder Tiefgaragengeschoss eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile (z.B. Balkone, Wintergärten) um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese nicht breiter als je 5,0 m sind und in der Summe nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite des jeweiligen Geschosses ausmachen.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauszuwegungen und Müllplatzstandorte in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen 12,00 m² Grundfläche je Grundstück nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind in den Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 250 m² (0-250 m² 1 WE, 251-500 m² 2 WE, usw.) Grundstücksfläche zulässig. Im WA2 sind in den Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 230 m² (0-230 m² 1 WE, 231-460 m² 2 WE, usw.) Grundstücksfläche zulässig und im WA3 sind in den Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 100 m² (0-100 m² 1 WE, 101-200 m² 2 WE, usw.) Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder warmweiße LED-Leuchten zulässig.
- 6.2 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen.
- 6.3 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Hybridpappeln.
- 6.4 Im Westen des Plangeltungsbereiches ist eine 3 m breite Böschung auf das angrenzende Ursprungsniveau anzulegen.
- 6.5 Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke des Planbereiches A (siehe Planzeichnung) zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zur Niederschlagswasserversickerung wird hingewiesen. Im Planbereich B (siehe Planzeichnung) ist der Anschluss von Drainagen oder die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser im Trennsystem in den westlich angrenzenden Graben (Flurstück 70/2) vorzusehen, da aufgrund der in diesem Abschnitt ungünstigen Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Bei den Grundstücken, die in beiden Versickerungsmöglichkeiten liegen, ist anteilig zu verfahren.
- 6.6 Pkw-Stellplätze sind nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitriffenpflaster, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.
- 6.7 Maßnahmen zum Artenschutz:
 - 6.7.1 Fledermausschonende Gebäudearbeiten:

Bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

- 6.7.2 Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodungszeit für Gehölze (Vermeidungsmaßnahme M 1):
Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbestände innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen.
- 6.7.3 Kontrolle von Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme M 3):
Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Baumhöhlen in den Rodungsbereichen festgestellt werden, muss vor der Rodung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.
- 6.7.4 Schutz der Zauneidechse durch Neuschaffung von Ausweichhabitaten (CEF-Maßnahme C 02):
Die Lebensräume der Zauneidechsen sind durch eine vorauslaufende Neuschaffung von Habitaten auszugleichen (CEF-Maßnahme). Die Stadt hat zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde die Schaffung der neuen Habitate bzw. die Verbesserung von Lebensraumstrukturen vor Geländeauffüllung herzustellen.
- 6.7.5 Lenkung der Zauneidechsen (CEF-Maßnahme C 03):
Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen. Die Errichtung der Leiteinrichtung erfolgt in Absprache mit dem Vorhabenträger.
- 6.7.6 Umsiedlung der Zauneidechsen (CEF-Maßnahme C 04):
Die Zauneidechsen sind durch eine Abstimmung mit der ökologische Baubegleitung vor Geländeauffüllung abzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist eine Zuwanderungsbarriere sicher zu stellen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die entlang der Bürgermeister-Kunz-Straße bestehende Lärmschutzwand wird mit einer Gesamthöhe von 2,20 m festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Erweiterung der Lärmschutzwand entlang der Bürgermeister-Kunz-Straße mit einer Höhe von 3 m gemessen an der Straßenachse der Bürgermeister-Kunz-Straße sowie eine Neuplanung einer beidseitigen Lärmschutzwand nördlich entlang der geplanten Erschließungsstraße (Opelstraße) gemessen an der Straßenachse der geplanten Erschließungsstraße (Opelstraße) mit 2 m Höhe festgesetzt.

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

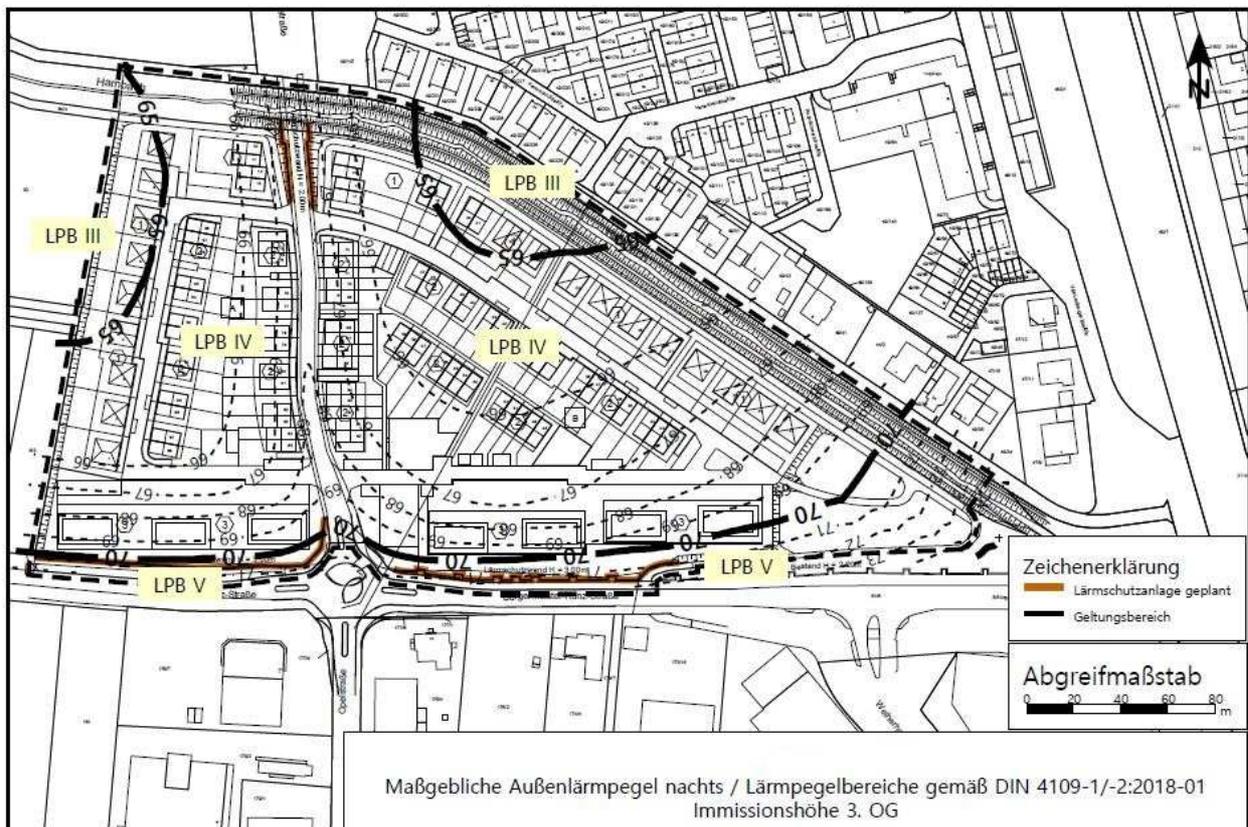
- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 3. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	$> 80^a$

^a : für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise (EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG) der schalltechnischen Untersuchung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, entnommen werden (Bericht Nr. 18-2779, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassaden- und geschossweise (EG, 1.OG, 2.OG und 3. OG) der schalltechnischen Untersuchung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, entnommen werden (Bericht Nr. 18-2779, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

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

Im Straßenraum sind mindestens 30 Bäume zur Gliederung des Straßenraumes anzupflanzen.

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Wohngebietes mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bestandsbäume und nach Stellplatzsatzung anzupflanzende Bäume werden nicht angerechnet.

Je angefangene 20 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken innerhalb des festgesetzten Wohngebietes mindestens ein heimischer Strauch oder ein Zierstrauch der Artenliste anzupflanzen.

Entlang der westlichen Außengrenze des Baugebietes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke entlang der 3 m breiten Böschung (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten und einem Anteil an Sträuchern von 80 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) und an Bäumen von 20 % (Heister; Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen.

Entlang des Hambachdeichs sind innerhalb von 5 m ab dem Deichfuß Gehölze und Bäume unzulässig (Siehe Systemschnitt A-A auf der Planzeichnung).

Für zeichnerisch oder textlich festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte und heimische Gehölze folgender Auswahllisten zu verwenden:

Baumarten (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt):

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Aesculus spec.	Kastanie
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling	Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde Obstgehölze in Arten und Sorten

Einheimische Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes div. spec.	Beerensträucher	Rosa canina	Hundsrose
Pyrus pyraister	Wildbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		

Traditionelle Ziersträucher:

Amelanchier div. spec.	Felsenbirne	Buddleja div. spec.	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Chaenomeles div.	Zierquitte
Cornus florida	Blumenhartriegel	Deutzia div. spec.	Deutzie
Hydrangea macrophylla	Hortensie	Magnolia div. spec.	Magnolie
Malus div. spec.	Zierapfel	Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus div.	Falscher Jasmin	Prunus div. spec.	Kirsche, Pflaume
Rosa div. spec.	Wild- u. Strauchrosen	Sorbus aria/ intermedia	Mehlbeere
Spiraea div. spec.	Spiere	Syringa div. spec.	Flieder
Weigela div. spec.	Weigelia		

9. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als neue Höhe der Geländeoberfläche im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden „öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung Nr. A 2.2 im dritten Absatz zu ermitteln.

10. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen im Rahmen der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß textlicher Festsetzung A.1. i.V.m. der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung ist erst gegeben, sofern im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens eine Genehmigung/Erlaubnis für die Sanierung des südlichen Hambachdeichs erstellt wurde und seitens des Deichunterhaltungspflichtigen (Stadt Heppenheim) die bauliche Realisierung bis zum Bezug der ersten Wohnung im Plangebiet als gesichert bestätigt wird oder die Sanierung gemäß wasserrechtlichen Bescheid abgeschlossen ist. Als Ausnahme können entsprechende Nutzungen auch vorher zugelassen werden, sofern dies im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung und Dachform ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung für alle Teilbereiche festgesetzt.

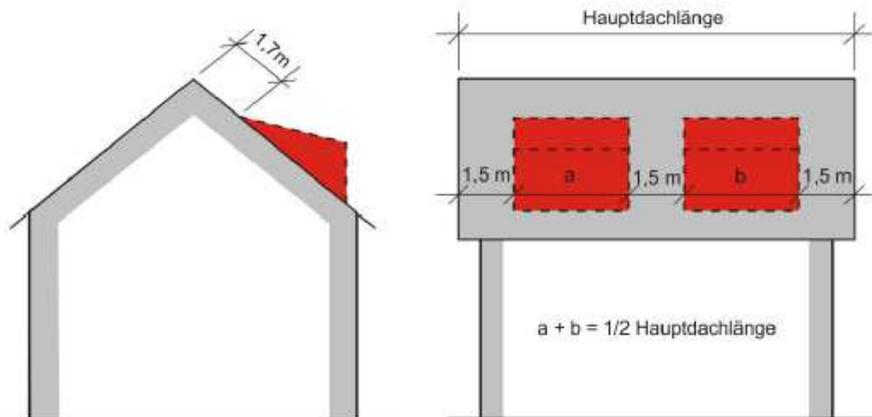
Nebengebäude, Garagen, Carports und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen und können extensiv begrünt werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende Materialien sind unzulässig. Für geneigte Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Je Einzelhaus oder Doppelhausgebäude sowie Hausgruppe ist nur eine Gaubenform oder Dacheinschnitt zulässig. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Eine zweite Reihe Gauben oder Dacheinschnitte ist nicht zulässig.

Gauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Hauptdachlänge eines Einzelhauses einnehmen. Ihre Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und Oberkante Gaube oder Dacheinschnitt. Der Abstand der Dachaufbauten oder -einschnitte vom First muss mindestens 1,70 m und zur Gebäudeaußenwand mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.



1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

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

1.4 Fassadengestaltung

Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an die Hauptgebäude anzupassen sind.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Abfallsammelanlagen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall (z.B. Doppelstabmattenzaun, Staketenzaun) zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m

im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 0,70 m im Bereich der erschließenden Straßen/Fußwege und Vorgärten zulässig.

Durchgehende Mauern als Einfriedung der Grundstücke sowie Mauersockel sind unzulässig. Trockenmauern und Gabionen sind jedoch bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Gabionen und Trockenmauern sind nur als Pfeiler mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Höhe von 1,80 m im seitlichen und rückwärtigen Bereich und einer Höhe von 0,70 m im Bereich der Straßen und Vorgärten zulässig, wenn sie mit anderen Zaunelementen (z.B. Doppelstabmattenzaun) kombiniert werden. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugetiere einzubauen.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf der zwischen den Häusern liegenden Grundstücksgrenze ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 3,00 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig. Die zulässige Höhe ist auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Vorgärten.

Zwischen dem Hambachdeich und der nördlichsten Baugrenze sind innerhalb von 5,00 m ab dem Deichfuß Zäune unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist ebenso unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Carports sind ohne Seitenwände herzustellen oder zu errichten.

4. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 20 % der nicht mit dem Hauptbaukörper baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind mit Sträuchern oder anderen Bepflanzungen strukturreich zu begrünen (keine Rasenflächen).

Mindestens 35 % der zwischen der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers und der erschließenden Straße / Wegefläche liegenden Grundstücksfläche sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erstes Ergebnis der archäologischen Erkundung vorliegt, indem kleine Funde vermutet werden könnten, die aufgrund einzelner Probeaufschlüsse definiert werden müssten. Zurzeit werden noch weitere Untersuchungen zu Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG im Plangebiet durchgeführt. Die im Verlauf des Planverfahrens hierzu erhaltenen Informationen werden ergänzt.

Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten

Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme 96m³/h mit einem Mindestdruck von 1,5 bar sicherzustellen. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Heppenheim derzeit eine Baugrunderkundung durchgeführt wird.

Der Stadt Heppenheim liegen zu derzeitigem Stand noch keine genauen Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Die im Verlauf des Planverfahrens hierzu erhaltenen Informationen werden ergänzt.

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.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

5. Vernässungsgefahr

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind in dem Planungsbereich Grundwasserflurabstände von 4 – 5 m zu entnehmen. Bei ggf. dennoch erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen), sind diese bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Das Plangebiet wird aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Baumpflanzungen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung vor Garagen in der Regel Staufflächen von 5 m Tiefe vorhanden sein müssen, es sei denn, dass dies aus topographischen Gründen unmöglich ist oder zu baurechtlich unerwünschten Verhältnissen führen würde.

7. Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich und daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht erfolgt.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte somit der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Gemäß vorliegendem Artenschutzfachbeitrag wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Bei Rodungen an Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Begutachtung durch eine fachlich geeignete Person vor Fällung des Baums erforderlich. Ggf. können sich hier andere zulässige Fällzeiträume ergeben.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

9. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke entwässert werden. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind im Planbereich A (siehe Planzeichnung) gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist ebenfalls in die Planung miteinzubeziehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant bzw. erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

10. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, aber auch Pellet- oder Holzhackschnitzelheizungen sowie die Erdwärmenutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung von Erdwärme eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

11. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist. Dieser stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe dar, d.h. mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc.

12. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Heppenheim eingesehen werden:

Norm/ Regelwerk	Inhalt	Derzeitiges Ausga- bedatum
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	2018-01
DIN 4109-2	Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen	2018-01