

Stadt Heppenheim

Stadtteil Kirschhausen

Bebauungsplan Nr. 12 „Alte Straße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig.
- 1.2 Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind, überschritten werden.
- 2.1 Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt einer Linie von der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade lotrecht auf die Linie zwischen den beiden in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten. Die Höhe des Bezugspunkts ist durch lineare Interpolation der Höhen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- 2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
Auf maximal 1/3 der Gebäudelänge ist eine Überschreitung bis auf eine Höhe von 1 m unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich aus dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m in einer Breite von bis zu 5

m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- 5.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 5.3 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 Geotextilien und Folien unterhalb von Vegetationsflächen.
- 5.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Durchgehende Mauersockel sind unzulässig.
- 5.5 Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- 5.6 Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) sind halbtransparent auszuführen. Spiegelnde Fassadenflächen 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.
- 5.7 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.
- 5.8 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 Rückhaltemaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

6. Dachform und Dachneigung

- 6.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°.
- 6.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

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

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 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. 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, sind ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten über das mögliche Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte 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.

Zum Schutze geschützter wild lebender Tierarten wird empfohlen,

- die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Hecke und die sich daran anschließenden Gehölzstrukturen für den Zeitraum der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun vor Eingriffen zu schützen.
- Während der Baumaßnahmen sind zu den angrenzenden Gärten hin jeweils Reptilienzäune zu errichten, die ein Eindringen dieser Reptilien auf die Baustelle verhindern.

- an die jeweiligen Gebäudefassaden und an Bäumen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter anzubringen.
- Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- Außenbeleuchtungen sollen nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die Beleuchtungsstärke soll 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung nicht überschreiten.

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, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Grundwasserhaltungen

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

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.

Erdwärme

Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden³⁾, 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 Boden³⁾ 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 BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z0 der LAGA TR Boden³⁾, 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 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten, Stand 09/2002, bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 15.5.2009

Anm. 3) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Denkmalschutz

Es 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde oder Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Kampfmittel

Stadt Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Alte Straße“
Vorentwurf vom 30.10.2023

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, Untersuchungen zu Kampfmitteln in eigener Verantwortung zu veranlassen und diese vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Heppenheim, den

.....
Bürgermeister