

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Juni 2017)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Ehemaliges Schwesternwohnheim“ in der Kreisstadt Heppenheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Ehemaliges Schwesternwohnheim“ in der Kreisstadt Heppenheim wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 90 (in Kraft getreten am 07.12.1984) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen auf maximal 5% der Gebäudegrundfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend zugeordneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen zu versickern. Eine wasserundurchlässige Flächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen und Erschließungsflächen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen, Stellplätzen und Erschließungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist. Hierbei sind die erforderlichen Nachweise gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 zu führen.

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

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste in entsprechender Mindestqualität anzupflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzte Bäume werden auf die anzupflanzende Anzahl angerechnet.

Die zeichnerisch festgesetzte Hecke ist aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste in entsprechender Mindestqualität herzustellen.

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt; mit Ballen; 14 – 16 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe)

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Buche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Populus tremula (Zitterpappel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sorbus domestica (Speierling)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Obstgehölze in Arten und Sorten.

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt; 4 Triebe; 40 – 60 cm)

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball).

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Buxbaum (Buxus sempervirens)
Rosa rubiginosa	

Kletter- und Rankpflanzen

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

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden. Neben den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

Die Errichtung von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

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

Für Einfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig, wenn sie mindestens einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel (maximale Höhe 0,50 m) mit Mauerpfeilern (maximale Höhe 1,50 m) mit dazwischen liegenden Zaunelementen aus Stabgittern oder Holzstaketen. Andere Einfriedungen (z.B. Holzflechtzäune, Mauern) sind unzulässig.

Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen, und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Auf die entsprechenden Bestimmungen der HBO wird hingewiesen.

Zur Einfriedung des rückwärtigen Parkdecks sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig, die mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken sind.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler

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 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind 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 einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen 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 der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu errichten.

3. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. 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 und nachzuweisen.

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

4. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

5. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

6. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasser

Der Kreisstadt Heppenheim liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. 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 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.

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 eventuell 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.

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sind anzuwenden.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

8. Artenschutz

Es wird empfohlen, an neu zu errichtenden Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen (z.B. durch Installation von Fledermauskästen).

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten - derzeit nicht ersichtlichen, erst später eingetretenen - Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten

gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. 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.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich 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 Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

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

9. Stellplatzsatzung

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Stellplätzen und Garagen an der Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen der HBO zu beachten. Auf die Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) wird ebenfalls hingewiesen.

10. Freiflächenplan

Zu dem Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.