

Stadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 124-1 „Nordstadt II, 1. Änderung“

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.11.2016 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

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

2.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite Zufahrtsseite als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

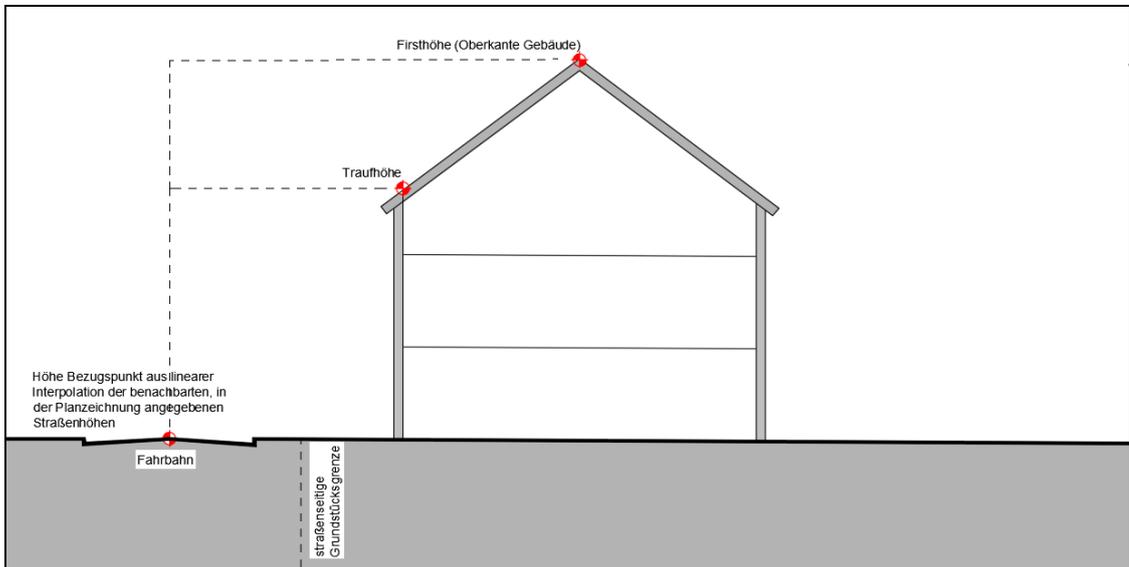
Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe bzw. Firsthöhe hinzuzurechnen.

2.2.2. Die Traufhöhe wird bestimmt als Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachbauten der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss. Wird als Dachform ein einseitiges Pultdach gewählt, ist die maximal zulässige Traufhöhe nur an der niedrigeren Traufseite einzuhalten.

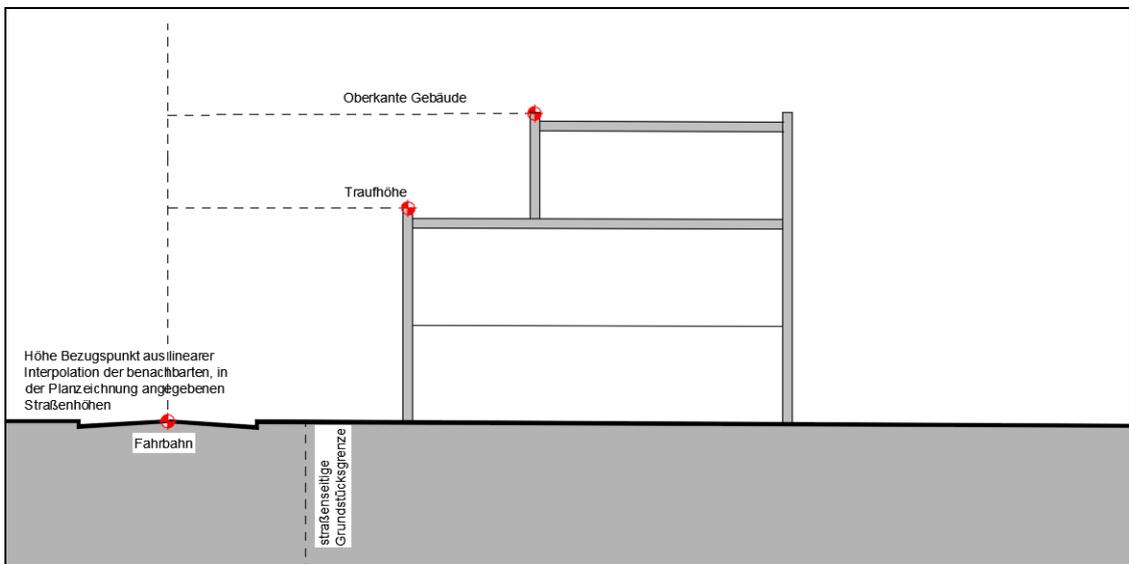
2.2.3. Die maximal zulässige Firsthöhe wird bestimmt als Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Systemskizzen zur Trauf- und Firsthöhe:

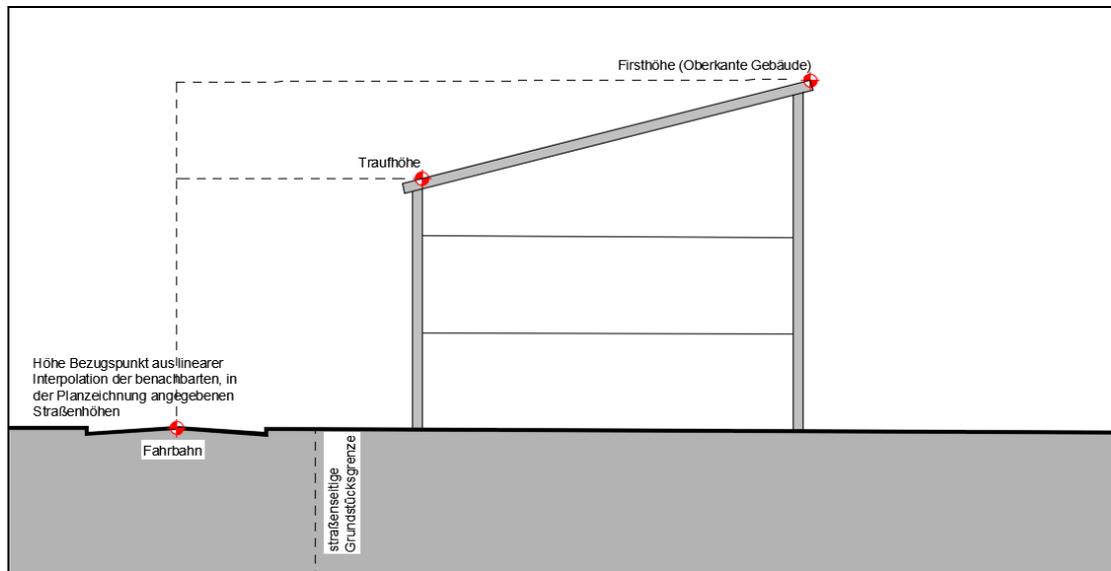
Gebäude mit Satteldach:



Gebäude mit Flachdach



Gebäude mit Pultdach



2.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(Absätze 2.6.1 bleibt unverändert)

- 2.6.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhaushälften 200 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 700 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht übersteigen.

Abweichend hiervon sind in einem Abstand von bis zu 40 m zu der im Plan festgesetzten Lärmschutzwand an der Darmstädter Straße Grundstücke für Doppelhaushälften bis 415 m² zulässig.

(Absätze 2.6.3 und 2.6.4 bleiben unverändert)

2.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (Nr. 1 und 2) ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 250 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 250 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche WA 3 und 4, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

In dem Teilbaugebiet 1 sind von dieser Regelung Bauvorhaben ausgenommen, die sozialen Zwecken gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dienen.

2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

(Absätze 2.11.1 und 2.11.2 bleiben unverändert)

2.11.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, kann von den Festsetzungen nach 2.11.2 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden und die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

In diesem Fall entfällt die Zuschlagsregelung für Schlafzimmer und Kinderzimmer zur Nachtzeit (gemäß der Inselkarten 3 und 4), da die DIN 4109-1: 2018-01 einen Berechnungsweg für die Nachtzeit beinhaltet.

Die für die Inanspruchnahme dieser Regelung erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Von dieser Festsetzung kann daher auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweis:

Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Stadtplanungsamt der Stadt Heppenheim eingesehen werden.

2.15 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.15.1 Als neue Höhe der Geländeoberfläche der privaten Baugrundstücke im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung 2.2.1 zu ermitteln.

2.15.2 Die Baugrundstücke sind auf eine Höhe von mindestens 0,40 m unterhalb des in Festsetzung 2.2.1 definierten unteren Bezugspunkts aufzufüllen.

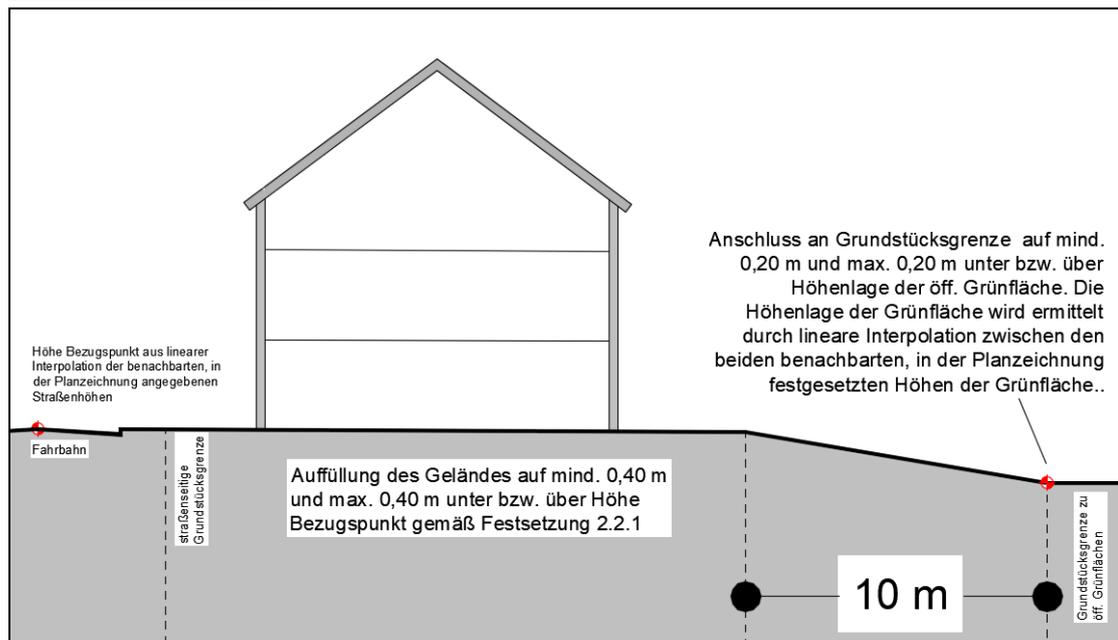
Die Festsetzung gilt nicht für die Teile von Baugrundstücken, die weniger als 10 m von im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswegen sowie den nördlichen Grenzen der Baugrundstücke entlang des Narzissenwegs, des Nelkenwegs, des Rebschulwegs, der Straße „Die Amtswiesen“ und des Anwesens Rieslingstraße 31 entfernt liegen. An diese ist mit max. 0,20 m Höhendifferenz zur Höhenlage der öff. Grünflächen bzw. der öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege anzuschließen. An die nördlichen Grenzen der Baugrundstücke entlang des Narzissenwegs, des Nelkenwegs, des Rebschulwegs, der Straße „Die Amtswiesen“ und des Anwesens Rieslingstraße 31 ist mit max. 0,20 m Höhendifferenz zu den Bestandshöhen anzuschließen.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege ist die Höhenlage durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlichen Fuß-/Wirtschaftswege zu ermitteln.

2.15.3 Eine Auffüllung auf mehr als 0,40 m über den in Festsetzung 2.2.1 definierten unteren Bezugspunkt ist außer im Bereich notwendiger Böschungen öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der im Plan festgesetzten Lärmschutzwand unzulässig.

2.15.4 Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz zu den nach Festsetzungen 2.15.1 und 2.15.2 festgesetzten Mindest- und Höchstwerten hinzuzuaddieren.

Systemskizzen zur Höhenlage der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen



Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.11.2016 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

3.3 Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen ~~und Hecken~~ bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf der zwischen den Häusern liegenden Grundstücksgrenze ein Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Vorgärten.

3.7 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

3.7.1 Im erschließungsseitigen Vorgartenbereich (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerter vorderer Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers) sind mindestens 35 % der Vorgartenfläche als offene Bodenflächen unter Berücksichtigung von Festsetzung 2.9.2 zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Stein- und Kiesgärten, offenfugige Pflasterungen und Rasengittersteine gelten nicht als offene Bodenflächen.

Bei Grundstücken, die an zwei Straßen grenzen, ist die Verkehrsfläche anzusetzen, von der die Stellplätze auf dem Grundstück angefahren werden.

3.7.2 Bei Grundstücke, die in einer Breite von weniger als 6 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, kann ausnahmsweise eine Reduzierung des Mindestgrünflächenanteils zugelassen werden.

C: HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplans Nr. 124 „Nordstadt II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.11.2016 gelten mit folgender Änderung fort:

Zisternensatzung

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