# Kreisstadt Heppenheim

## Bebauungsplan "In der Bärenhecke" im Stadtteil Erbach

Für folgende Flurstücke:

- Gemarkung Erbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 5, Nr. 6, Nr. 12 und Nr. 13
- Gemarkung Erbach, Flur 3, Flurstück Nr. 20 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

| Planungsrechtliche Festsetzungen | | | | | | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | | Maß der baulichen Nutzung (Angaben als Höchstmaße) | | | Bauweise | Dachform Dachneigung |
| | | Grundflächenzahl (GRZ) | Traufwandhöhe (TWH) in m über Bezugspunkt 1) | Firsthöhe (FH) in m über Bezugspunkt 1) | | |
| WR1 | Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) | 0,3 | 3,00 | 6,00 | o E | Sattel- und Walmdach 30° - 40° |
| WR2 | Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) | 0,2 | 2,00 | 5,00 | o E | Sattel- und Walmdach 30° - 40° |

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)
Erhalten am 02.12.2019 im UTM-Koordinatensystem
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|---|---|---|
| WR1 WR2 | Reine Wohngebiete | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO |

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

| | | |
|---|---|---|
| o E | Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO |

#### VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|---|---|---|
| L+A | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftsweg und Anliegerverkehr | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |

#### GRÜNFLÄCHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

| | | |
|---|---|---|
| | Vorgeschriebene Firstrichtung | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO |

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

| | |
|---|---|
| | Bestehende Gebäude |
| | Niederzulegende Gebäude |
| H | Höhlenbaum gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung in Rimbach vom März 2022 |
| N | Baum mit Nistkasten gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung in Rimbach vom März 2022 |
| G | Baum mit Großnest gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung in Rimbach vom März 2022 |
| | Höhenlinien Bestand (Grundlage: "Digitales Geländemodell ATKIS DGM1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 20.01.2022) |

## Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

[illegible]

## PLANVERFAHREN

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung | am 15.07.2021 |
| **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | am 24.07.2021 |
| **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt | vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 |
| **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben | vom 28.07.2021 |
| **Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 05.11.2022 |
| **Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt. | vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 |
| **Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben | vom 02.11.2022 |
| Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB | am 05.10.2023 |

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 31.01.2024

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 07.02.2024

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 13.02.2024

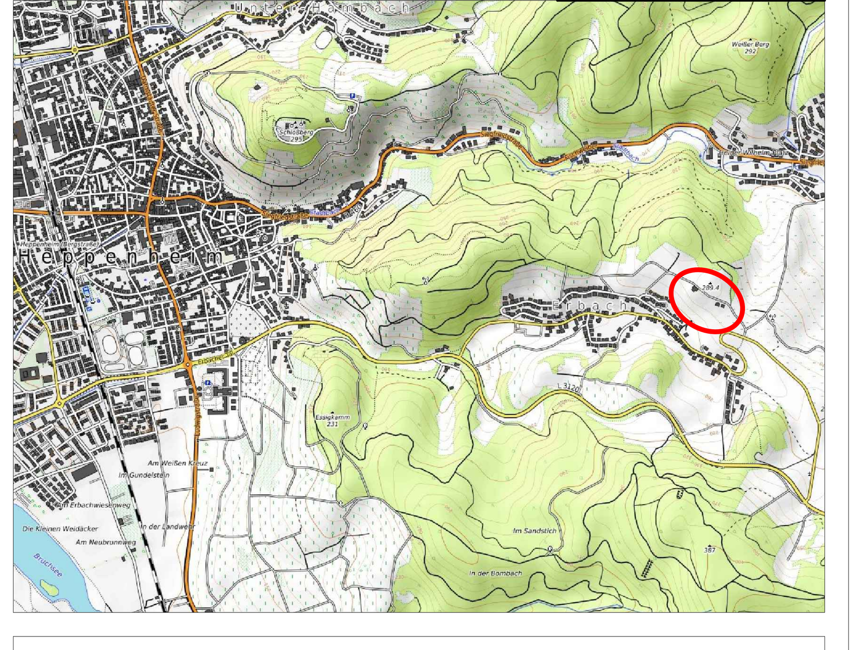
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel: 006-31-11-2985-004-006-00




# Kreisstadt Heppenheim

## Bebauungsplan "In der Bärenhecke" im Stadtteil Erbach

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:1.000 | Projekt-Nr. | 090.362 |
| Datum: | Oktober 2023 | Plan-Nr.: | s_1000_mTF |
| bearbeitet: | AG | geä.: | - |


SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11, 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de