

Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG; BauNVO + § 118 HBO) für
das Baugebiet "Am Wiesensee" 5. Änderung

1. Bauliche Nutzung (§ 9 1 (1) BBauG)
 - 1.1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
 - 1.2. Im reinen Wohngebiet sind pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).
 - 1.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Ausgenommen sind Sitzplätze und Pergolen (horizontale Balkenlagen ohne darübergeführte Abdeckungen), die durch Hecken und Mauern eingefaßt sind, ebenso Gebäude, die der allgemeinen Versorgung dienen (Wasser-, Elektro-, Wärme-, Abwasserver- und -entsorgung usw.) (§ 14 (2) BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BBauG)
 - 2.1. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BBauG).
 - 3.1. Die in den Gebäudeschnitten Blatt Nr. 1-7.... zum Bebauungsplan eingetragenen Höhenlagen der baulichen Anlagen sowie die Traufhöhen sind als Richtwerte zu beachten. Im Einzelfall sind Abweichungen von der angegebenen Höhe bis zu 0,70 m möglich. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Dachsparren definiert.
 - 3.2. Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gelten die Maßgaben in den Schnittzeichnungen als Festsetzung; ansonsten sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG).
 - 4.1. Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Überdeckte Stellplätze sind nur gruppenweise (mind. 4 Stück) an den ausgewiesenen Stellflächen zugelassen. Zu jedem Grundstück muß mind. eine Garage und ein Stellplatz erworben werden.
 - 4.2. Garagentore sind als Holztore auszuführen und mit Gummianschlägen zu versehen.
5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG).
 - 5.1. Die innerhalb des Wohnbereichs ausgewiesene Verkehrsflächen sollen grundsätzlich dem Fußgänger (spielende Kinder usw.) zur Verfügung stehen.
 - 5.2. Zugelassen ist die Andienung der einzelnen Wohnbereiche. Parken von privaten PKW ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Stellflächen gestattet.
6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO).
 - 6.1. Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40° auszubilden. Bei geschlossener Bauweise sind die Dachneigungen einheitlich vorzusehen.
 - 6.2. Dachgaupen sind nicht gestattet.
 - 6.3. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zugelassen.
 - 6.4. Die Dachdeckung hat je Baugruppe einheitlich zu erfolgen.
 - 6.5. Traufen und Ortgänge sind mauerwerksbündig auszubilden. Dachrinnen sind entweder vorgehängt oder eingebaut je Baugruppe einheitlich auszuführen.
 - 6.6. Bei zweigeschossigen Zweifamilienhäusern sind Dachterrassen möglich. Diese sind an der süd-westlichen Seite zum Erschließungsweg hin anzuordnen und dürfen nicht zur Brandwandseite hin geöffnet werden (Nachbarbeeinträchtigung).
 - 6.7. Die Fassaden der Häuser können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Sie müssen jedoch innerhalb einer Gruppe einheitlich sein. Alle nach außen sichtbare Bauteile müssen innerhalb einer Baugruppe farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden (wie z.B. grau, braun, ocker etc.)

- 3 -

- 6.8 Um eine Flexibilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen, wird bei der 2-geschossigen, offenen und abweichenden Bauweise ein Rückversatz des Baukörpers entlang der Baulinie bis max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge, bei der 1-geschossigen, geschlossenen Bauweise wird ein Rückversatz entlang der Baulinie bis max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge zugelassen.
- 6.9 Um den unterschiedlichen Raumbedarfsansprüchen der Bauherren gerecht zu werden, wird bei der geschlossenen Bauweise das Abrücken von einer Nachbargrenze zugelassen. Der Abstand zur fensterlosen Nachbargrenzwand von mind. 3,0 m muß dabei eingehalten werden (§ 8 (1) HBO). Die dadurch entstandene Gebäudelücke muß mit einer mind. 2,0 m hohen Mauer in gleicher Ausführung wie das Gebäude geschlossen werden.
- 6.10 Es handelt sich im vorliegenden Baugebiet um ein verdichtetes, differenziertes Wohngebiet, welches eine einheitliche Oberleitung für die gesamte Gestaltung erforderlich macht. Diese Oberleitung liegt beim Stadtbauamt Heppenheim.
7. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG).
- 7.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.
- 7.2 Für die Pflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig. Die Gemeinde kann einen Katalog der zugelassenen Pflanzen aufstellen.
- 7.3 Für die Gebäudeoberflächen sind die in den Schnittzeichnungen dargestellten Höhen verbindlich. Aufschüttungen und Abgrabungen, die von den geplanten Höhen der Gebäudeschnitte abweichen bzw. $\pm 0,50$ m über oder unter dem gewachsenen Gelände liegen, bedürfen der Genehmigung.
- 7.4 Sichtschutzwände, Stützmauern, Einfriedigungen, Pergolen, Mauerwangen, Freitreppen, Rampen und Mülltonnenplätze sind zusammen mit den Gebäuden zu planen und genehmigungspflichtig.
8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG).
- 8.1 Leitungsrechte sind im Bedarfsfalle entlang der Wohnwege für Wasser-, Abwasser-, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a. einzuräumen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet und grundbuchrechtlich gesichert werden.

- 4 -

- 4 -

9. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken)
(§ 118 (1) 3 HBO).
- 9.1. Mauern sind an dem Bebauungsplan eingetragenen Stellen bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Als Material wird vorgeschlagen: Mauerwerk verputzt, Kalksandstein-Sichtmauerwerk, Sichtbeton in rauher Brettstruktur.
- 9.2. Anstelle von Mauern können auch Hecken bis zu 2,00 m Höhe vorgesehen werden.
Als Pflanzen werden vorgeschlagen: Ahorn, Hainbuche, Liguster.....
- 9.3. Maschendrahtefriedigungen als Stützen beim Aufwachsen der Hecken müssen mind. 30 cm zurückgestellt werden.
Maschendrahtzäune sind nur in dunkelgrüner Farbe zugelassen.
10. Müllbehälter (§ 118 (1) 3 HBO)
- 10.1. Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.
11. Heizenergie (§ 9 (1) 23 BBauG).
- 11.1. Mit Rücksicht auf die dichte Bebauung und die benachbarte Hochhausbebauung kann als Heizenergie nur Gas oder elektrischer Strom zugelassen werden.

Genehmigungsvermerk:



Genehmigt

mit Vfg. vom 19. Okt. 1979

Az. V/3-6 1 d 04/01.

Darmstadt, den 19. Okt. 1979

Der Regierungspräsident

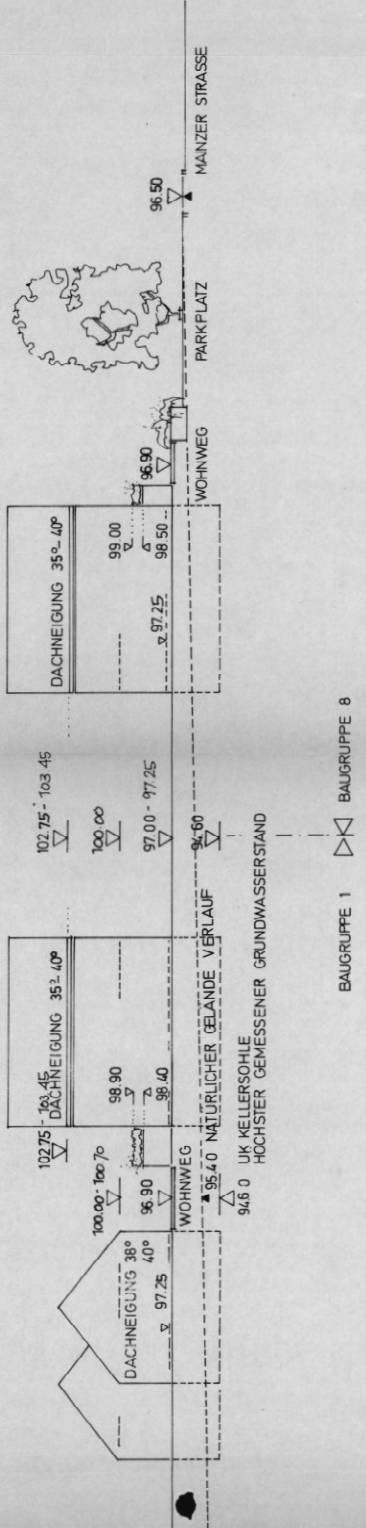
Im Auftrage:

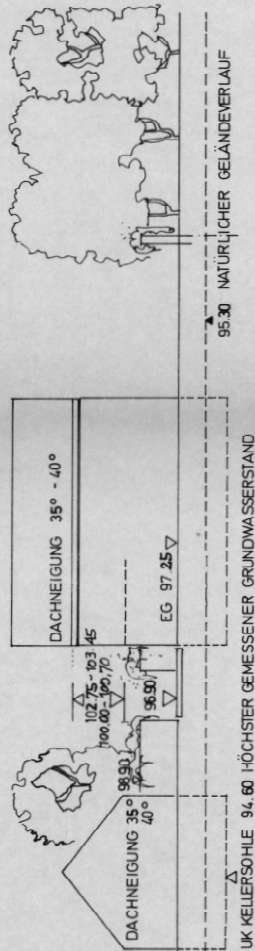
Genehmigt
 mit Vfg. vom ...19. Okt. 1979
 Az. V/3-51 d 04/01
 Darmstadt, den ...19. Okt. 1979
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrage:



1+8

**KREISSTADT HEPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLANENTWURF**
 BAUGEBIET HEPPENHEIM · AM WIESENSEE · HÖHENENTWICKLUNG
 QUERSCHNITT DURCH BAUGRUPPEN 8 UND 1 · M 1:200
 STADTBAUAMT HEPPENHEIM 26.578 · BLATT NUMMER 1





Genehmigt
mit Vig. vom 19. Okt. 1979

Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 19. Okt. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



2

KREISSTADT HEPPENHEIM BEBAUUNGSPLANENTWURF

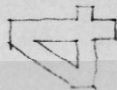
BAUGEBIET HEPPENHEIM AM WIESENSEE. HÖHENENTWICKLUNG
QUERSCHNITT DURCH BAUGRUPPE 2 · M. 1:200

STADTBAUAMT HEPPENHEIM 26.5.78 BLATT NUMMER 2

1/10/78



11525

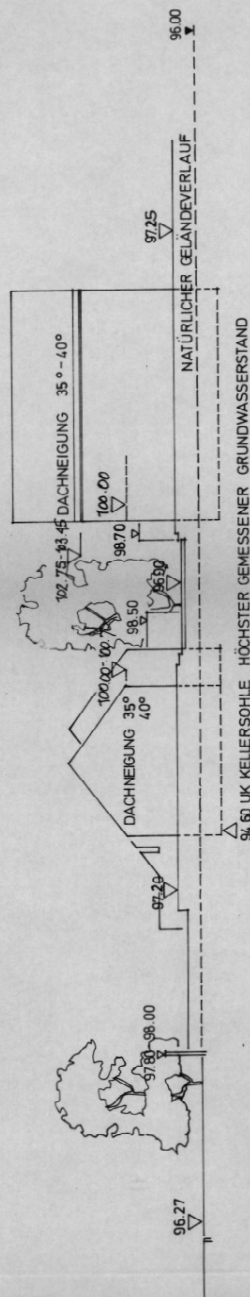


mp/Auftrag:



BAUGEBIET HEPPENHEIM · AM WIESENSEE · HÖHENENTWICKLUNG
QUERSCHNITT DURCH BAUGRUPPE 4 M.1:200

STADTBAUAMT HEPPENHEIM 24.5.78 BLATT NUMMER 4



G e n e h m i g t
 mit Vlg. vom ... 19. Okt. 1979
 Az V/3-61 d 04/91
 Darmstadt, den ... 19. Okt. 1979
 Der Regierungspräsident
 Auftrags.



6

**KREISSTADT HEPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLANENTWURF**
 BAUGEBIET HEPPENHEIM AM WIESENSEE HÖHENENTWICKLUNG
 QUERSCHNITT DURCH BAUGRUPPE 6 M.1: 200
 STADTBAUAMT HEPPENHEIM 24.5.78 BLATT NUMMER 6

Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Heppenheim, den 12.07.1978
600-Schr/he

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf - 5. Änderung für das Baugebiet
"Am Wiesensee", Bereich zwischen Mainzer- und Mannheimer
Straße, der L 3398 und Konrad-Adenauer-Schule.

Erfordernis der Planänderung

In dem seit 1970 rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie
auch im 1972 genehmigten Bebauungsplan "Am Wiesensee" ist
das bezeichnete Baugebiet größtenteils als Schulerweiterungs-
fläche, ein weiterer Teil als öffentlicher Festplatz und
Spielplatz ausgewiesen.

Die Bedarfsüberprüfung seitens des Schulträgers hat ergeben,
daß die noch durchzuführende Schulerweiterung auf einem
kleineren als ursprünglich vorgesehenen Areal sinnvoll er-
folgen und somit ein Teil der Bau-Vorratsfläche für eine
andere Nutzung bereitgestellt werden kann.

Auch ist städtischerseits beabsichtigt den vorgesehenen
Festplatz an einer geeigneteren Stelle im Stadtgebiet ein-
zurichten, so daß insgesamt eine Baufläche von ca. 3,5 ha
zur Verfügung steht.

Da in Heppenheim-Mitte schon seit einiger Zeit keine er-
schlossenen Baugrundstücke mehr zu erwerben sind, jedoch
ein großer Bedarf an Familienwohnheimen besteht, ist es
naheliegend diese Baufläche für den Wohnungsbau zu ver-
wenden.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am
Wiesensee" als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
Um das Gesamtgrundstück der neuen Nutzung zuführen zu
können, ist

- a) eine Änderung des seit 1970 bestehenden Flächennutzungs-
planes erforderlich
- b) ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren (Bauleitplanver-
fahren) nach § 11 BBauG notwendig.

Derzeitige Besitz- und Eigentumsverhältnisse

An der zur Bebauung vorgesehenen Fläche hat die Stadt
Heppenheim einen Anteil von ca. 15.000 qm, sowie der

Kreis Bergstraße von ca. 20.000 qm, wobei für die Fläche des Kreises bereits Vereinbarungen zur Rückübertragung an die Stadt getroffen wurden.

Städtebaulicher Gesichtspunkt

Das Baugebiet "Am Wiesensee" ist überwiegend bebaut und stellt sich in der Form eines mit Hochhäusern bebauten Innengebietes und eines umgebenden Ringes mit 1- und 2-geschossigen Gebäuden dar. Dabei zeigt sich derzeit das zur Bebauung anstehende Gebiet zwischen der Reihenhaushausgruppe an der Mannheimer Straße und der Konrad-Adenauer-Schule deutlich als Baulücke.

Es ist deshalb beabsichtigt, diese Lücke unter Beachtung der bebauten Umgebung mit einer maximal 2-geschossigen Bebauung zu schließen.

Planerische Absichten

Der Planungsbereich erstreckt sich über ca. 250 m in Nord-Süd-Richtung und ist durch die ausgebauten Haupterschließungsstraßen - Mainzer- und Gießener Straße - begrenzt.

Es ist grundsätzlich beabsichtigt ein Wohngebiet zu schaffen, das nicht durch inneren rollenden und ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird, dessen notwendige Erschließungsflächen vorrangig für den Fußgänger und für spielende Kinder reserviert bleiben, der Fahrverkehr sich also nur auf die notwendige Andienung beschränken soll.

Der ruhende Verkehr (Garagen) ist in vertretbarer Wohnhausentfernung von max. 150 m an den ohnehin durch Verkehr belasteten Randbereichen neben den Haupterschließungsstraßen angeordnet.

Der Planungsbereich ist durch Hausgruppen gegliedert, wobei die einzelnen Gruppen sich durchaus voneinander unterscheiden können, innerhalb dieser Kleinbereiche jedoch die Zusammengehörigkeit durch gemeinsame Entwurfsmerkmale, architektonische Details und Materialien sichtbar werden soll.

Die Festlegung des städtebaulichen Rahmens ist vor allem bei der geschlossenen Bauweise (Kettenhäuser) durch Baulinien sichergestellt.

Um dennoch eine Flexibilität bei der Objektplanung zu ermöglichen, wurde in der "schriftlichen Festsetzung" (6.8) das Maß der zulässigen Abweichung von der Baulinie fixiert.

Auf der Basis der vorgenannten planerischen Absichten wurde folgender Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

2-geschossige Einzelhausbebauung auf Grundstücken von ca. 260 - 400 qm kombiniert mit 1-geschossigen Reihenhäusern bei Grundstücksbreiten von 17.0 m. Dieser Entwurf enthält 32 zweigeschossige Gebäude (24 Einfamilienhäuser und 9 Zweifamilienhäuser) sowie 24 eingeschossige Einfamilienhäuser.

Diese Konzeption wurde unter Berücksichtigung einer optimalen Besonnung, geringer Beeinträchtigung durch die Nachbarschaft und im Hinblick auf eine notwendige städtebauliche Verdichtung erarbeitet.

Das Baugebiet ist in Hausgruppen gegliedert, wobei die eingeschossigen Reihenhäuser den zweigeschossigen Einzelhäusern im Süden vorgelagert sind.

Das Einzelhaus unterscheidet sich von der bisher üblichen Anordnung mit allseitigem Grenzabstand durch die einseitige Grenzbebauung und der damit verbundenen fensterlosen Rückwand (a = abweichende Bauweise). Hierdurch ist die Ausweisung kleinerer Grundstücke möglich, zum andern werden nicht einsehbare Gartenfreiräume gebildet, die eine Erhöhung des Wohnwertes bewirken.

Vorkehrungen gegen Verkehrslärm von den Haupterschließungsstraßen außerhalb des Baugebietes

Um Verkehrslärbeeinträchtigungen des Wohngebietes, ausgehend von der L 3398 und der Gießener Straße zu reduzieren bzw. zu vermeiden, werden, soweit dies möglich und sinnvoll ist, entlang dieser Straßen Erdaufschüttungen vorgenommen, zum andern Reihengaragen am Rand des Wohngebietes angeordnet.

Außerdem ist in diesen Schutzbereichen eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Problematischer Baugrund, besondere Gründungsmaßnahmen

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes.

Wie in vielen anderen Baubereichen westlich der Bahn, liegt zwischen der Geländeoberfläche und dem tragfähigen Baugrund eine nicht tragfähige Torfschicht.

Nach Untersuchungen durch den beauftragten Bodengutachter ist eine sinnvolle und sichere Fundierung der Gebäude nur mit einer Pfahlgründung möglich, die bei einer gleich-

zeitigen Ausführung von min. 20 Gebäuden wirtschaftlich vertretbar ist.
Es wird mit einem Kostenanteil pro Gebäude von ca. 16.000,-- DM gerechnet.

Heizenergie

Als Heizenergie kann Gas oder elektr. Strom Verwendung finden. Ölheizung ist mit Rücksicht auf die dichte Bebauung und benachbarte Hochhausbebauung ausgeschlossen.

Wasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen sind durch die vorhandene äußere Erschließung am Rande des Gebietes in ausreichenden Querschnitten vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt über Trennsystem.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände, das wie andere Stadtbereiche über eine zentrale Hebeanlage in den Hauptsammler (hier Gießener Straße) entwässert werden muß.

Mit dieser Einrichtung ist die Entwässerung der Hauskeller gewährleistet.

Öffentliche Flächen, öffentl. Grün

Die Erschließungsflächen innerhalb des Baugebietes sind vorrangig dem Fußgänger vorbehalten.

Entsprechend ist die Abgrenzung der Straßenräume vorgesehen. Durch stellenweise Ausweitungen wird die Einrichtung einiger Kommunikationsflächen mit intensiver Baumbepflanzung möglich.

Am östlichen Gebietsrand wird eine öffentliche Grünzone eingerichtet, welche die Verbindung zwischen dem Bruchseegebiet und dem in Richtung Norden geplanten Grünzug herstellen soll.

In dieser Fläche ist im südöstlichen Bereich der geplante Bolzplatz integriert.

An die Mannheimer Straße angrenzend ist ein Kinderspielplatz von ca. 1000 qm geplant.

Flächenbilanz

Fläche des Gesamtgebietes ca. 35.000 qm,
hiervon

a) Nettobauland	ca. 19.500 qm
b) Verkehrsflächen u. öffentl. Flächen innerhalb des Wohngebietes	ca. 5.500 qm
c) Öffentl. Grünfläche am östlichen Gebietsrand	ca. 10.000 qm

Bodenordnung

Da die gesamte Baufläche im Besitz der Stadt Heppenheim ist bzw. die bisherige Schulerweiterungsfläche der Stadt zur Verfügung gestellt wird, sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) nicht erforderlich.

Kosten der Erschließung, Verkaufspreise je qm Nettobauland

Der veranschlagte finanzielle Erschließungsaufwand für die äußere und innere Erschließung des Baugebietes beträgt ca. 2.500.000,-- DM.
Darin enthalten sind die Kosten für die Abwasserleitung, Wasserversorgung, Straßen, Bepflanzung und Vermessung.

Unter Einbeziehung der Grundstückskosten werden die Grundstückspreise ca. 159,-- DM/qm betragen.

Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung (§ 2a (2) BBauG) sind zur Planung keine Bedenken und Anregungen vorgetragen worden.

Die öffentliche Auslegung der Planung (§ 2a (6) BBauG) erfolgt nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des weiteren Verfahrens.



(K u n z)
Bürgermeister