

Stadt Heppenheim

Bebauungsplan „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist für das Allgemeine Wohngebiet der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (vorhandener Kanaldeckel in der Hirschhorner Straße).

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Traufhöhe für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge auf bis zu max. 9,5 m Höhe zugelassen werden.

2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Stellplätze für PKW und ihre Zufahrten sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom festgesetzten Zufahrtsverbot kann eine zeitlich befristete Ausnahme unter den Bedingungen zugelassen werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Allgemeinen Wohngebiets noch nicht hergestellt ist und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Zufahrt nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wieder zurückgebaut wird.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die nach Norden, Süden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109-1: 2016-07 zu errichten.

5.2 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.

5.3 Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen oder aufgrund einer bauaufsichtlich eingeführten Änderung der zugrundeliegenden DIN-Norm – geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Antragstellung des bauaufsichtlichen Verfahrens bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 reduziert werden.

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

6.1 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen verwendet werden.

6.2 Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - abgeschlossen.

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

Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer bis mittelgroßer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die

anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für weitere Bepflanzungen des Baugrundstücks werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Große Laubbäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	

Kleine Laubbäume

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (<i>Salix caprea mas</i>)
Zierkirschen (<i>Prunus i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zieräpfel (<i>Malus i.S.</i>)	Maulbeerbaum (<i>Morus alba, Morus nigra</i>)
Rot-Dorn (<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>)	

Sträucher

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>)
Perlmutterstrauch (<i>Kolkwitzia amabilis</i>)	Liguster (<i>Ligustrum i.S.</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zierapfel (<i>Malus i.S.</i>)	Flieder (<i>Syringa i.S.</i>)
Blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Buxbaum (<i>Buxus sempervirens i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris clandonensis</i>)
Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea i.S.</i>)
Wiegelia (<i>Weigela i.S.</i>)	Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera mas</i>)
Kugel-Weide (<i>Salix purpurea nana</i>)	Rosmarin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Beeren-Sträucher	

Geschnittene Hecken

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus</i>)
---------------------------------------	-------------------------------

Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Buxbaum (Buxus sempervirens)
Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)	

Kletter- und Rankpflanzen

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

8. Dachform und Dachneigung

- 8.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig.
- 8.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

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

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die

Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Baugrund

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.

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.

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone 3 der Stadt Heppenheim.

Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen.

Die diesbezüglichen Auflagen der Trinkwasserschutzverordnung sind zu

beachten.

Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

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.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten 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. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. 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 insbesondere die folgenden Hinweise zu beachten:

- Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden.
- Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten 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. 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 (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

- Eine in einem der Halbstammobstbäume vorhandene alte Grünspechthöhle mit umfangreichen Ausfaltungen soll ausgeschnitten und auf dem Grundstück senkrecht gelagert werden, um die Entwicklung holzbewohnender (xylobionter) Käferarten zu ermöglichen. Der Mulmkörper ist zu erhalten.
- Nach Freiräumen des Grundstücks ist im Bereich ungenutzter Brachebereiche bis zum Abschluss einer Bebauung eine regelmäßige Bodenbearbeitung in Form eines grobscholligen Umbruchs zu empfehlen, um eine Ansiedlung streng geschützter Tierarten bzw. von Brutvögeln des Offenlandes zu vermeiden.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen- Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Freiflächengestaltungsplan

Im bauaufsichtlichen Verfahren ist ein Freiflächenplan als Bestandteil der Antragsunterlagen zur Baugenehmigung einzureichen, in welchem die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderliche

Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Ein Exemplar der DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich Bauen + Umwelt der Stadt Heppenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Heppenheim, den

.....
Bürgermeister

STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ÖSTLICH DER HIRSCH- HORNER STRASSE – 2. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2019

INHALT

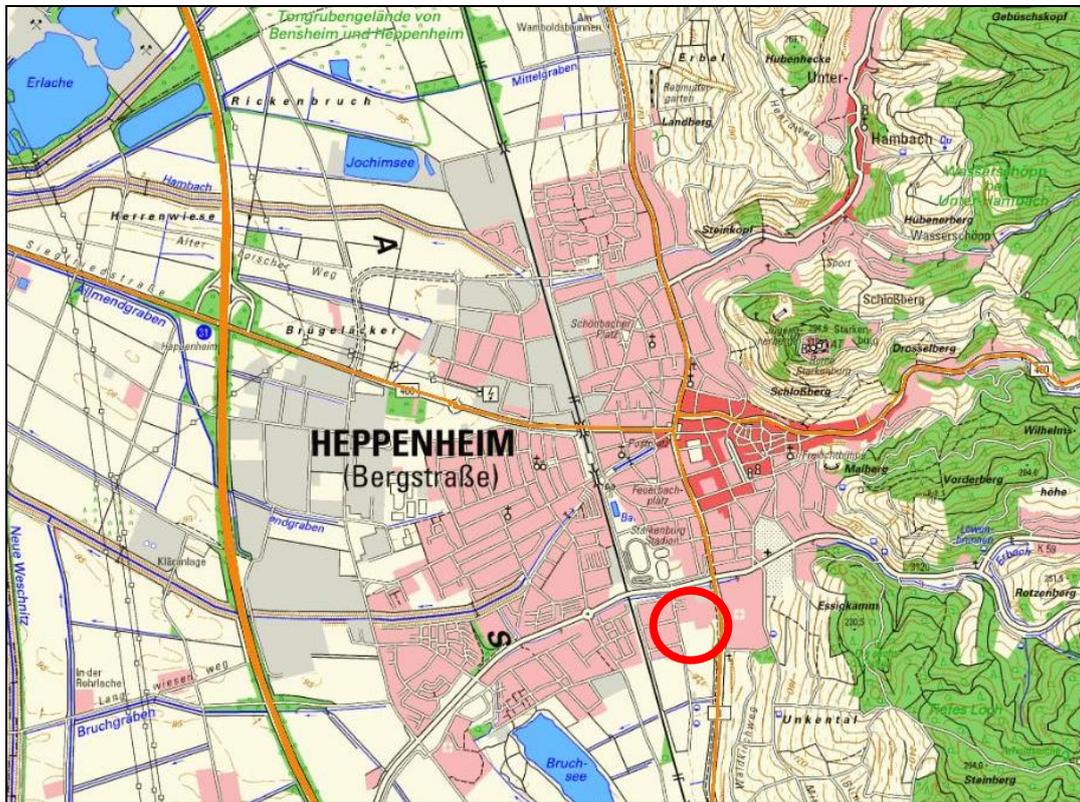
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	4
3. Verfahren	4
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	5
4.1 Regionalplan Südhessen 2010	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	5
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	6
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	7
6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	7
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	7
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
6.4 Immissionsschutz	11
7. Planung	13
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.3 Grünordnung	16
7.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	17
7.5 Ver- und Entsorgung	21
8. Bodenordnung	21

Anlagen:

- Artenschutzgutachten „Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planverfahrens „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“ der Stadt Heppenheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfeld-Kolmbach, August 2017
- Schallgutachten „Schalltechnischer Untersuchungsbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“ der Stadt Heppenheim“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 14.07.2017

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt von Heppenheim östlich der Bahnlinie und westlich Bundesstraße B3.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Flur 24 Nr. 1/15, 1/16 und 1/12
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 24 Nr. 1/54
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 24 Nr. 1/69
- im Westen
durch die östliche Grenze der Hirschhorner Straße, Flurstück Flur 24 Nr. 711/7.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Flur 24 Nr. 1/71 und Nr. 1/70.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Behindertenhilfe Bergstraße gemeinnützige GmbH plant auf dem Flurstück 1/71 in der Hirschhorner Straße ein Wohnhaus für bis zu 24 Menschen mit Behinderung bzw. Beeinträchtigung zu errichten. Das Gebäude soll maximal zweigeschossig errichtet werden. Nähere Konkretisierungen der Planung liegen bislang nicht vor.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Östlich der Hirschhorner Straße – 1. Änderung“. Dieser setzt in dem Teil, welcher das gegenständliche Grundstück betrifft, ein Sondergebiet für eine Kindertagesstätte und eine Verkehrsfläche fest. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans ist daher zu ändern, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Stadt Heppenheim unterstützt das Vorhaben, da es unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs für städtebaulich erforderlich erachtet wird. Zudem ist der geplante Standort innerhalb eines bestehenden Wohngebietes für das Vorhaben gut geeignet. Die ursprünglich auf der Fläche vorgesehene Kindertagesstätte soll auf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche errichtet werden.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweite verkehrliche Anbindung der westlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls für eine Wohnbebauung geeignet sind, offen gehalten werden.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Heppenheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Vorhabens
- die planungsrechtliche Absicherung einer mittelfristig denkbaren Anbindung an ein östlich Richtung B3 geplantes Wohngebiet

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist Heppenheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In der Planzeichnung des Regionalplans ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

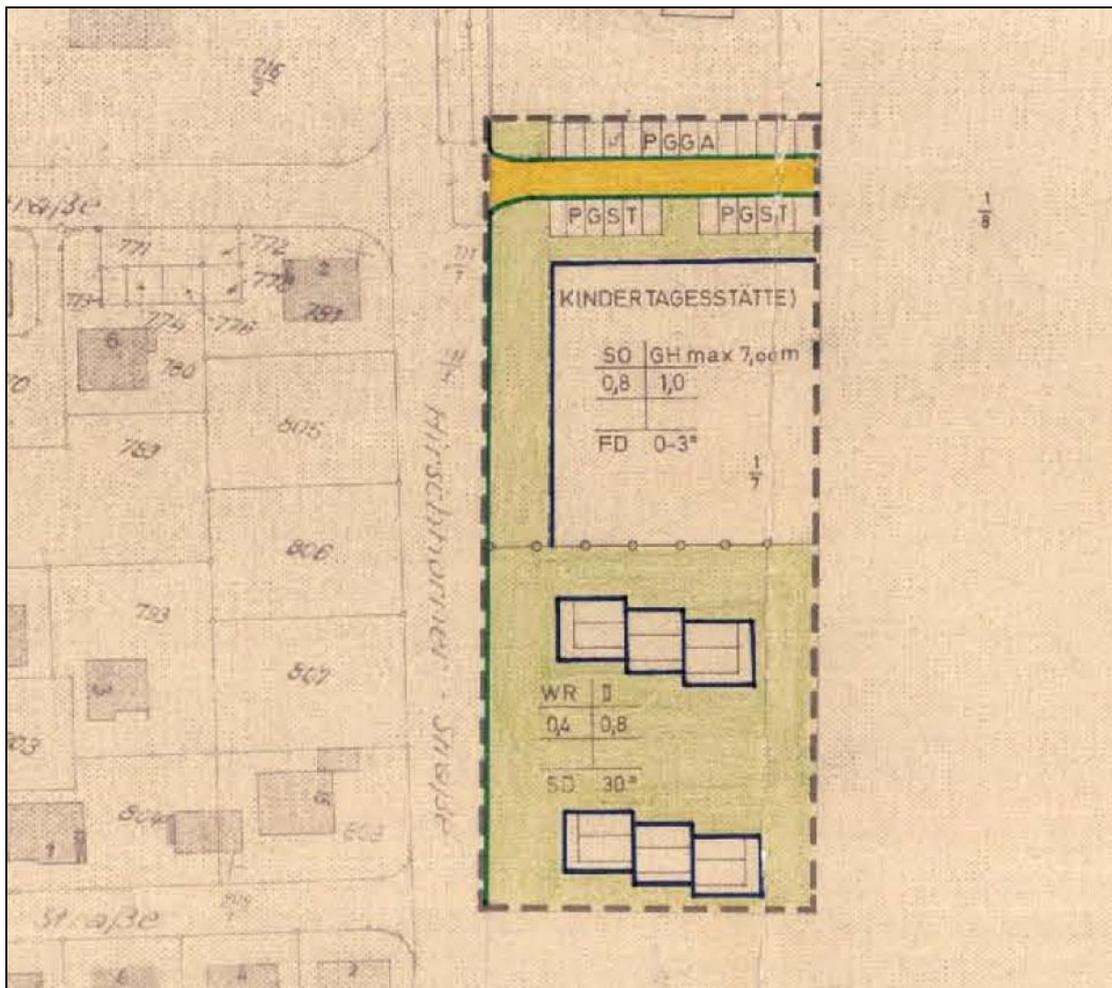
4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Östlich der Hirschhorner Straße – 1. Änderung“, der mit seiner Veröffentlichung am 12.08.1975 rechtsverbindlich wurde.

Dieser setzt in dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs, welcher das gegenständliche Grundstück betrifft, ein Sondergebiet für eine Kindertagesstätte und eine öffentliche Verkehrsfläche mit daran anschließenden privaten Gemeinschaftsgaragen/privaten Gemeinschaftsstellflächen fest.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Sondergebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° zulässig. Eine Vollgeschosszahl ist nicht festgesetzt.

Für die südlich angrenzenden Flächen ist ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für diese Gebäude setzt der Bebauungsplan Satteldächer mit 30° Dachneigung fest.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 54 „Östlich der Hirschhorner Straße – 1. Änderung“

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone 3 der Stadt Heppenheim.

Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. In der Regel umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen.

Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Heppenheim und wird derzeit nicht genutzt. Nördlich, südlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche, welche früher durch die Vitos Heppenheim gemeinnützige GmbH genutzt wurde.

Die umgebende Bebauung ist heterogen. Die unmittelbar angrenzenden Einfamilienhäuser sind maximal zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Im weiteren Umfeld befinden sich jedoch auch Mehrfamilienhäuser mit ca. 15 Geschossen.

Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Frankfurt-Heidelberg und ca. 150 m östlich des Plangebietes die Bundesstraße 3.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende Hirschhorner Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Im Jahr 2017 wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfeld-Kolmbach, eine artenschutzfachliche Prüfung (Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planverfahrens „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“ der Stadt Heppenheim, August 2017) durchgeführt. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

Bei den im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich bei ca. der Hälfte der Fläche um eine verbrachte Obstwiese, welche in Hessen nicht zu den geschützten Biotopen gehören. Die südliche Teilfläche des Plangebietes wird als Wiese gepflegt. Bis auf die südliche Grenze finden sich umlaufend Gehölzbestände, überwiegend als Gebüsch ausgebildet.

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurde 2017 eine zoologische Erfassung mit Schwerpunkt Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

Säugetiere

Sowohl der Feldhamster als auch die Haselmaus konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Schmetterlinge/ Tagfalter

Innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Arten nachgewiesen. Eine Betroffenheit der Arten liegt jedoch nicht vor. Ebenfalls werden keine gezielten Maß-

nahmen erforderlich.

Heuschrecken/ Springschrecken

Der Wiesengrashüpfer als gefährdete Art kommt in hohen Dichten im Grünlandbereich des Plangebietes vor. Die Art kann mittlerweile überall häufig nachgewiesen werden, sogar an Ackerrandstreifen inmitten von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt sie vor, so dass die Gefährdungseinstufung laut Gutachter nicht mehr gerechtfertigt ist und als überholt angesehen werden muss. Gleiches gilt für die Arten Weinhähnchen und Südliche Eichenschrecke, die ebenfalls im Naturraum Bergstraße/Oberrheinische Tiefebene sowie im Odenwald in zahlreichen Habitaten angetroffen werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist die Ödlandschrecke nicht betroffen. Während der Bauphase und einem längeren bodenoffenen Zustand des Plangebietes, nach Rodung, kann die Art als Pionierart offener Standorte mit Rohbodenanteil einwandern und schnell hohe Dichten aufbauen. Dies kann durch eine zügige Bebauung, kein mehrjähriger Brachezustand nach Rodung, unterbunden werden, so dass es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen kommen kann.

Reptilien

Bei den Kontrollen fanden sich keine planungsrelevanten Reptilien wie z.B. Zauneidechsen, Mauereidechsen oder Schlingnatter innerhalb des Plangebietes.

Fledermäuse

In ca. 80 m Entfernung zum Planungsgebiet siedelt auf dem Dachstuhl eines der ehemaligen Vitosgebäude eine Kolonie des Grauen Langohrs (*Plecotus austriacus*), eine stark gefährdete Gebäudefledermausart. Das Planungsgebiet stellt zwar ein Nahrungshabitat für Fledermausarten dar, doch ist es aufgrund seiner geringen Größe kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse. Auch können Lichtemissionen von dort keinen negativen Einfluss auf die Ein- und Ausfluggöffnungen der Lebensstätten auf dem Dachstuhl eines der ehemaligen Vitosgebäude haben. Weiterhin hat das Planungsgebiet keine Eigenschaften, um vernetzend im Sinne von Transferräumen/Leitlinien zwischen essentiellen Lebensraumparametern (Quartier-Nahrungshabitaträume) zu dienen, da die Heckenzüge zu kleinräumig dimensioniert sind und die Arten weitere Strecken auch ohne Leitlinie problemlos überbrücken können.

Innerhalb des Planungsgebiets findet sich nur in einem der Halbstammobstbäume eine alte Grünspechthöhle mit umfangreichen Ausfaltungen, die theoretisch für eine Besiedlung für Fledermäuse günstig wäre. Jedoch kann eine Besiedlung von Fledermäusen aktuell ausgeschlossen werden, da die Höhlung mittlerweile derart zerfallen ist und mit einem gegenüberliegenden ausgefalteten Astloch eine Art Kamin bildet, der von Fledermäusen nicht genutzt wird. Auch bei der endoskopischen Kontrolle wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung von Fledermäusen, weder direkt noch indirekt (Kot, Fraßreste) gefunden. Bei der Prüfung des Mulms wurden ebenfalls keine indirekten Nachweise, wie Fledermaushaare, gefunden.

Eine Betroffenheit dieser Artengruppe ist durch das Vorhaben somit nicht gegeben.

Vögel

Nachfolgende Tabelle zeigt die nachgewiesenen Brutvogelarten im Plangebiet:

Aves - Vögel		RLH 2014	RLD 2007	BNSG 2007	VRL Anhang	BP/PG
Freibrüter in Gehölzen						
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	-	§	-	1
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V	-	§§	I	1
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	-	-	§	-	1
<i>Pica pica</i>	Elster	-	-	§	-	1
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	-	-	§	-	1
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	§	-	2
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	§	-	1
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter						
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	§	-	1
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	-	§	-	1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	-	§	-	1

Von einigen Arten kann sich der Neststandort innerhalb des Plangebietes befinden, jedoch der Hauptnahrungsraum - wie beim Neuntöter - außerhalb des Plangebietes liegen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die nachgewiesenen Nahrungsgäste im Plangebiet:

Aves - Vögel		RL- Hessen 2014	RLD 2016	BNSG 2007	VSRL Anh.
Höhlenbrüter-Halbhöhlenbrüter					
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V	-	§	-
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	-	§	-
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	-	V	§	-
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	-	§	-
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	-	§	-
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V	§	-
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	-	§	-
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	2	V	§	-
<i>Poecile palustris</i>	Sumpfmehse	-	-	§	-
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	-	3	§	-
Freibrüter in Gehölzen					
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	3	3	§	-
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	-	§	-
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V	V	§	-
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	-	§	-
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	-	-	§	-
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	§	-
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	-	-	§	-
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	-	-	§	-
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter					
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	-	-	§	-

Da keine Betroffenheit der Nahrungsgäste im Sinne der Naturschutzgesetzgebung erkennbar ist, kann laut artenschutzrechtlichem Gutachten eine spezielle Artenschutzprüfung für diese Arten entfallen.

Für alle Brutvogelarten mit Ausnahme des Neuntöters kann laut artenschutzrechtlichem Gutachten eine Verlagerung der Brutplätze im Umfeld angenommen werden. Bis auf die Mönchsgrasmücke betrifft dies nur je ein Brutpaar der jeweiligen betroffenen Art. Ein Teil der nachgewiesenen Brutvögel wird in den Gärten Lebensraum finden, für einige Arten wird dieser durch die Bebauung neu entstehen (Gebäudebrüter). Die allgemein häufigen Arten können auch im Umfeld Fortpflanzungsstätten vorfinden, so dass Verlagerungen der Fortpflanzungsstätten möglich sind.

Das Vorkommen von etwa 10 Brutpaaren des Haussperlings in unmittelbar angrenzenden Gebäuden ist nicht gefährdet, da weiterhin der Anschluss an Halbofenland und Ackerflächen zu deren Vorkommen besteht und das Plangebiet nicht zu den essentiellen Nahrungshabitaten zu zählen ist. Auch dient die Heckenstruktur umlaufend dem Planungsgebiet weiterhin als Nahrungsquelle für die Sperlinge, so dass von keinem Einbruch der Sperlingspopulation auszugehen ist. Auch weist die bestehende Bebauung ein günstiges Verhältnis an Freiflächen auf, die der Art essentiellen Lebensraum (Sandbad, Nahrungshabitat, Versteckplätze) bietet.

Sämtliche nachgewiesenen Arten befinden sich in günstigen Erhaltungszuständen, keine der Arten wird in den Roten Listen Hessen oder der Bundesrepublik Deutschland geführt.

Für die im Anhang I der VSRL geführte Art Neuntöter wurde eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung erforderlich:

Der Neuntöter nutzte überwiegend die geschnittenen/gerodeten Bereiche des ehemaligen Vitosgeländes und hier insbesondere die Grünlandbereiche als Nahrungshabitat. Auch das Plangebiet wurde von der Art regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt, insbesondere der Übergang Obstwiesenbrache und Wiese war ein regelmäßig genutzter Aufenthaltsort. Südlich an das Vitosgelände schließt ein verbrachtes Gartengrundstück, das mittlerweile als durchgewachsene Hecke zu bezeichnen ist, an. Potenziell kann hier eine Verlagerung des Brutplatzes- auch weiter südlich ist dies möglich- vom Neuntöter stattfinden.

Der Artenschutzgutachter geht davon aus, dass dieser Ersatzlebensraum – da sich diese Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden – nicht dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Zudem können diese Flächen nicht gezielt für die Art entwickelt und gepflegt werden. Daher schlägt der Artenschutzgutachter einen langfristigen Ersatz für die entfallene Fortpflanzungsstätte und das Nahrungshabitat vor.

6.4 Immissionsschutz

Bei den wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die ca. 150 m östlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 3, welche sich als stark verkehrsbelastete Ortsstraße einstufen lässt, sowie um die ca. 200 m westlich verlaufende Bahntrasse Frankfurt-Heidelberg.

Gewerbliche Nutzungen mit städtebaulich relevantem Emissionspotenzial sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Der auf die geplanten Bauflächen einwirkende Verkehrslärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim Schalltechnischer Untersuchungsbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Hirschhorner Straße, 2. Änderung“ der Stadt Heppenheim, vom 14.07.2017“). Im Rahmen des Gutachtens wurden sowohl die Auswirkungen der Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 3 als auch die Schallauswirkungen der Bahntrasse geprüft.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden im Wesentlichen im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht überschritten.

Aufgrund des Schienenverkehrslärms wird im Tagzeitraum der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 ebenfalls im Wesentlichen nicht überschritten. Im Nachtzeitraum liegen jedoch Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1, von bis zu 10 dB im Erdgeschoss und bis zu 14 dB im 2. Obergeschoss vor. In Summe ist der Einfluss des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtpegel deutlich niedriger als der Einfluss des Schienenverkehrs.

Die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen des Beurteilungspegels von tags $L_{r,A} = 70 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_{r,A} = 60 \text{ dB(A)}$ werden von dem Gesamtverkehrslärm unterschritten.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV schließt die Möglichkeit der Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht aus, erzwingt jedoch einen höheren Schallschutz der Fassade oder, was als erstes angestrebt werden soll, aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle, Raumorientierungen) zur Reduzierung der Geräuscheinwirkung. Die Möglichkeit von sinnvollen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die auch finanziell in Relation Kosten / Nutzen vertretbar sind sieht der Gutachter derzeit nicht.

7. Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Eine konkrete Festsetzung der tatsächlich geplanten Nutzung wird nicht als erforderlich erachtet, da soziale Einrichtungen in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig sind. Des Weiteren soll eine mögliche künftige Umnutzung in eine klassische Wohnnutzung nicht verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe von maximal 6,5 m Traufhöhe und maximal 10,0 m Firsthöhe orientiert sich an den Maßen der umgebenden Bebauung.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Um bezüglich der Gesamtversiegelung ausreichend Spielraum für die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen, wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,8 zugelassen. Damit wird den spezifischen Anforderungen, die an eine betreute Wohneinrichtung zu stellen sind, Rechnung getragen.

Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten von allen Plangebietsgrenzen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand ein, um eine möglichst freie Anordnungsmöglichkeit der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Grundstücken gewährleistet.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

PKW-Stellplätze mit ihren Einfahrten werden nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche angeordnet werden und somit sichergestellt werden kann, dass im Übergangsbereich zur angrenzenden Fläche Richtung Norden und Osten keine Stellplätze angeordnet werden können.

Garagen sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll einer Einschränkung des Sichtfeldes im Knotenpunktbereich vorgebeugt werden, die durch den Bau einer Garagenzeile entlang der festgesetzten Verkehrsfläche zu vermuten wäre.

Für Fahrradstellplätze wird kein Regelungsbedarf gesehen. Diese sind demnach überall zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die angrenzende Hirschhorner Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse bestehen nicht.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll zu einem späteren Zeitpunkt als zusätzliche Anbindung an ein östlich Richtung B 3 geplantes Wohngebiet dienen können. Ob diese Anbindungsoption genutzt wird, ist im weiteren Planungsverfahren zur Umnutzung der östlich angrenzenden Flächen zu entscheiden.

Immissionsschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als sinnvoll möglich erachtet werden und Maßnahmen zur Grundrissorientierung - über die Blockrandbebauung hinaus - aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung

(DIN 4109-1: 2016-7) erforderlich.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes wird aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens für die nach Norden, Süden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen festgesetzt, dass diese gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu errichten sind.

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird festgesetzt, dass die Schlafräume mit einer schalldämmten Zwangsbelüftung zu versehen sind. Hierdurch wird den künftigen Bewohnern ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung schlafen zu können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung ergeben sich aus den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens.

Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass Mauersockel – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen sind, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere gewährleistet werden.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachform und Dachneigung sowie der Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25°- 35° Neigung zulässig. Andere Dachformen sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.3 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche innerhalb der Ortslage Heppenheim.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.750 m² auf und zeigt sich aktuell als Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand. Die Fläche ist zum weit überwiegenden Teil unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die geplante Nutzung geht die gesamte Grünfläche mit den vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren.

Künftig ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile die Anlage von privaten Gartenflächen mit der typischen Mischung aus Ziergärten und Rasenflächen zu erwarten.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Bestehendes Bau- recht (Zulässige Versiege- lung mit GRZ 0,8)	Zukünftiges Bau- recht (Zulässige Versiege- lung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis max. 0,8)
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Baufläche	0	2.200	2.170
Verkehrsfläche	0	280	310
Summe versiegelte Fläche	0	2.480	2.480
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Grünfläche	2.750	270	270
Summe unversiegelte Flächen	2.750	270	270
Gesamtsumme	2.750	2.750	2.750

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem bisherigen Bau-recht keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Durch die Planung sind keine über das aktuelle Baurecht hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Gegenüber dem Bestand kommt es durch die Planung jedoch zu der Bebauung einer Grünfläche. Die betroffene Fläche grenzt ringsum an bestehende Wohnge-biete an. Eine Bebauung der Fläche führt damit zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in eine Grünfläche, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Ver-änderung des Siedlungsbildes. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zu-sätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Rege-lung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Sied-lungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird fest-gesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein großer bis mittelgroßer Laubbaum (Stamm-umfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen ist. Die anzu-pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu er-setzen.

7.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Da Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet gegeben bzw. nicht auszuschließen sind, sind die Belange des Ar-tenschutzrechts zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten ge-mäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vor-schriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäi-schen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Ein-griffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zer-störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funkti-

on der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan („Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planverfahrens „Östlich der Hirschhorner Straße“ der Stadt Heppenheim“, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach; August 2017) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 6.3 dieser Begründung). Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen benannt.

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) *Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

- b) *Ausschneiden und Lagerung der Baumhöhle im Bereich der Hecke. Die Baumhöhle sollte senkrecht gelagert werden um die Entwicklung xylobionter Käferarten zu gewährleisten. Der Mulmkörper ist zu erhalten.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich auf eine in einem der Halbstammobstbäume vorhandene alte Grünspechthöhle mit umfangreichen Ausfaltungen, die theoretisch für eine Besiedlung für Fledermäuse günstig wäre. Laut artenschutz-

rechtlichem Gutachten kann eine Besiedlung von Fledermäusen jedoch aktuell ausgeschlossen werden, da die Höhlung mittlerweile derart zerfallen ist und mit einem gegenüberliegenden ausgefaulten Astloch eine Art Kamin bildet, der von Fledermäusen nicht genutzt wird. Auch bei der endoskopischen Kontrolle wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung von Fledermäusen, weder direkt noch indirekt (Kot, Fraßreste) gefunden. Bei der Prüfung des Mulms wurden ebenfalls keine indirekten Nachweise, wie Fledermaushaare, gefunden.

Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergibt sich somit kein Hinweis, dass die Maßnahme zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich wäre. Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert zudem an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- c) *Erhaltung, Neuanlage und Pflege einer umlaufenden Hecke um das Plangebiet, ausgenommen Südseite. Bepflanzt mit heimischen Heckensträuchern in einer Breite von 3m.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergibt sich, dass für alle Brutvogelarten mit Ausnahme des Neuntötters eine Verlagerung der Brutplätze im Umfeld angenommen werden kann. Für den Neuntöter ist eine Verlagerung der Brutstätte in ein verbrachtes Gartengrundstück südlich des Vitosgeländes, das mittlerweile als durchgewachsene Hecke zu bezeichnen ist, möglich. Es ist somit davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch ohne Erhaltung, Neuanlage und Pflege einer umlaufenden Hecke um das Plangebiet ist somit nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

Ohnehin ist fraglich, ob eine um das Gebäude umlaufende Hecke die ihr zugedachte Funktion als Lebensraum für die Vogelwelt tatsächlich erfüllen kann.

Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- d) *Regelmäßige Bodenbearbeitung im Plangebiet kann bei entsprechender Vegetationshöhe oder zur Vermeidung der Ansiedlung von Arten, erforderlich werden. Dies ist abhängig vom Baufortschritt und wird i.d.R. in ungenutzten Brachebereichen erforderlich. Einschränkend ist zu erwähnen, dass bodenoffene Stellen die Ansiedlung der gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke begünstigen wird, so dass zur Vermeidung der Ansiedlung aller relevanten Arten ungenutzte Flächen grobschollig umgebrochen werden sollten. Dies verhindert wirksam ein Einwandern bodengebundener Arten wie auch das von Brutvögeln des Offenlandes.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich nur auf den Zeitraum zwischen Rodung und Baubeginn. Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an

der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht in den Bebauungsplan übernommen.

- e) *Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

Ausgleichsmaßnahmen

- f) *Als Ausgleichsmaßnahmen wird für den Neuntöter die Anlage von 3 Gebüschgruppen à 16 m² (4 m x 4 m), verteilt auf einem Wiesengrundstück aus heimischen Heckensträuchern wie z.B. Heckenrose, Brombeere, Weißdorn, Berberitze, Schlehe, Hartriegel, erforderlich.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten ist für den Neuntöter eine Verlagerung der Brutstätte in ein verbrachtes Gartengrundstück südlich des Vitosgeländes, das mittlerweile als durchgewachsene Hecke zu bezeichnen ist, möglich. Es ist somit davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Der Artenschutzgutachter geht jedoch zugleich davon aus, dass dieser Ersatzlebensraum – da sich diese Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden – nicht dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Zudem können diese Flächen nicht gezielt für die Art entwickelt und gepflegt werden. Daher schlägt der Artenschutzgutachter einen langfristigen Ersatz für die entfallene Fortpflanzungsstätte und das Nahrungshabitat vor.

Dieser Vorschlag ist grundsätzlich richtig und sinnvoll, steht jedoch nicht in ursächlichem Zusammenhang mit der Planung. Vielmehr ergibt sich die Erforderlichkeit erst aus einer denkbaren Zerstörung des jetzt noch bestehenden Ersatzlebensraums.

Für eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher keine Erforderlichkeit gesehen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Hirschhorner Straße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse bestehen nicht.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.