Kreisstadt Heppenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Am Gänsweiher und Die großen Weidäcker" in Heppenheim für den Teilbereich A

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Heppenheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 20/8 (teilweise) und Nr. 28/9 (teilweise)

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Am Gänsweiher und Die großen Weidäcker" in Heppenheim wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 88 "Am Gänsweiher und Die großen Weidäcker" (rechtskräftig seit dem 23.06.1977) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachzentrum" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bezugspunkt "B" — § 18 Abs. 1 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Gebäude Bestand
- Geplantes Fachzentrum
- Beispielhafte Stellplatzeinteilung
- Vorhandene Straßen- und Wegeführung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung						Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	GR	GF	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt 1)		
SO "Fachzentrum" verkauf (§ 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet "Fachzentrum"	1,0	3,0	2.300m²	6.000m²	III	17,00	abweichend 2)	Flachdach maximal 10°
SO "Krankenhaus" (§ 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet "Krankenhaus"	0,5	1,2	-	-	III	-	abweichend 2)	Flachdach

1) Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist das in der Planzeichnung gekennzeichnete Zentrum der Wendeanlage.

2) Es gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Baukörper über 50 m zulässig sind.

Textliche Festsetzungen

- Teilbereich A -

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Am Gänsweiher und Die großen Weidäcker" im Teilbereich A in Heppenheim überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des zeichnerisch bestimmten Teilbereiches wird ein **„Sonstiges Sondergebiet" (SO)** mit der Zweckbestimmung **„Fachzarttzentrum"** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Facharztpraxen.

Als Ausnahme können zugelassen werden: Medizinische Labors, Krankenpflegeeinrichtungen, Angebote der Alternativmedizin sowie sonstige, nicht ärztliche Einrichtungen der Gesundheitsversorgung.

Allgemein zulässig sind darüber hinaus der Versorgung von Mitarbeitern, Besuchern und Patienten dienende Einrichtungen und Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² je Geschäft und insgesamt nicht mehr als 500 m². Einzelhandel ist im Facharztzentrum ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Hinweis: Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes erfolgen ergänzende vertragliche Einschränkungen (siehe Kapitel I.3. der Begründung).

Innerhalb des zeichnerisch bestimmten Teilbereiches wird ein **„Sonstiges Sondergebiet" (SO)** mit der Zweckbestimmung **„Krankenhaus"** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig ist ein Krankenhaus sowie Nebenanlagen zum Kreiskrankenhaus.

2. Bauweise

Im SO „Facharztzentrum" und im SO „Krankenhaus" wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m kann im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden. Ein Verbindungsbaukörper zum Anschluss des Facharztzentrums an das Gebäude des Kreiskrankenhauses ist zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten" zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Anlagen des ÖPNV (Bushaltestelle) sowie Taxistandplätze zulässig.

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

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Spaltfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind nur für das Parkhaus oder Fahrgassen oder beim Ausbau barrierefreier Stellplätze zulässig. Diese dürfen asphaltiert oder als Pflasterfläche befestigt werden. Ausnahmsweise können auch weitere Stellplätze wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Die in der Planzeichnung als „Anpflanzen: Bäume" festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Standorte dieser Bäume können im Rahmen der Freianlagenplanung verschoben werden. Für die festgesetzten Anpflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaumarten regionaltypischer Sorten	

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen oder als Dachbegrünung zulässig. Eine spiegelnde oder glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachaufbauten, insbesondere Solaranlagen, sind zulässig bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen. Hinweis: Bei Solaranlagen ist im Rahmen der baurechtlichen Verfahren eine Abstimmung mit den Belangen des Hubschrauberlandeplatzes vorzunehmen, um Beeinträchtigungen des Flugverkehrs durch Blendwirkung auszuschließen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, wobei eine Fläche von 1,5 m² je Werbeanlage nicht überschritten werden darf. Die Oberkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt B (siehe Planeintrag) nicht überschreiten.

Zulässig ist darüber hinaus ein Namensschild inkl. graphischer Logos bis zu einer Größe von 1,0 m² je Nutzungseinheit (d.h. je Facharztpraxis, Einzelhandelsgeschäft, Dienstleistungsbetrieb etc.). Die Oberkante dieses Namensschildes darf nicht höher liegen als die Oberkante des Erdgeschosses (Oberkante Rohfußboden des 1. Obergeschosses) des Facharztzentrums.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse im SO „Facharztzentrum" sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstelhen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde bzw. Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erlichten.

3. Nachweis der Löschwasserversorgung, 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. Erforderliche Rettungswege sind ausreichend tragfähig auszubauen.

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Heppenheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grundwasser oberflächennah anstehl. Soweit im Rahmen der Bauausführung eine temporäre Grundwasserhaltung notwendig sein sollte, ist die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

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.

Der Stadt Heppenheim liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche sensorischen Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt - Dezernat IV / DA 41.5, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen und Grundwasserschäden betreffen, ist ebenfalls das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt - Dezernat IV / DA 41.5, zu beteiligen.

5. Schutz von Bäumen bei der Durchführung von Baumaßnahmen

Um eine Schädigung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch Bauarbeiten zu vermeiden, sind diese Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer klassifizierten Straße (südlich der L 3398). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Stadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Die an den Änderungsbereich angrenzende geplante Biomasseanlage wurde nach § 16 BImSchG am 26.03.2013 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Entsprechend der Hierzu erstellten Schallimmissionsprognose ist bei baulichen Änderungen/Erweiterungen und/oder Nutzungsänderungen am Kreiskrankenhaus in der unmittelbaren Nähe zu der Heizzentrale die Immissionsprognose anzupassen und es sind ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, Versickerung

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

Der schadlose Abfluss bzw. die Versickerung von Niederschlagwasser sind im Rahmen der Entwässerungsanträge zur Objektplanung nachzuweisen. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

8. Stellplatzsatzung

Der Inhalt und die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim sind anzuwenden.

9. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" und ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft.

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Bei Vernässungsschäden, Setzrissen und andere Schäden, die auf schwankende oder hohe Grundwasserstände zurückzuführen sind, können Schadenersatzansprüche gegenüber der Kreisstadt Heppenheim oder anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts nicht geltend gemacht werden.

10. Artenschutzmaßnahmen:

Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten 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 der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die nachfolgenden Maßnahmen im Rahmen bauausführlicher Verfahren zu berücksichtigen.

(Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

M 01 Nachsuche nach Haselmaus-Nestern: Vor Rodung der Gehölze bzw. vor dem Beginn der Erdarbeiten muss der betroffene Gehölzbestand / das betroffene Gelände durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern untersucht werden. Dabei angetroffene Haselmäuse sind in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Habitate umzusetzen.

M 02 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Setzzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Auf Brutpflege ist Rücksicht zu nehmen.

M 03 Erhalt relevanter Gehölzbestände: Erhalt der aktuell erkannten und entwickelten Höhlenbäume (Lage siehe Artenschutzprüfung). Die betroffenen Einzelbäume sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 zu sichern. Bei Bedarf kann ein Rückschnitt der in das Baufeld ragenden Äste erfolgen.

Bauzeitliche Maßnahmenalternative: Sollte das Roden der entsprechenden Bäume z.B. im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die nachstehenden Anforderungen zwingend umzusetzen:

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Setzzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen.
- Alle Baum- und Spechthöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren.
- Für den eintretenden Verlust potenzieller Quartierstrukturen ist für jede als abgängig ermittelte Baum- / Spechthöhle ein Fledermauskasten (Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle 2FN) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen. Die Installation muss vor Beginn der Setzperiode abgeschlossen sein (bis Anfang März). Trägerbäume sind innerhalb des Baumbestandes des Krankenhausgrundstückes auszuwählen.
- Für den eintretenden Verlust potenzieller Quartierstrukturen ist für jede als abgängig ermittelte Baum- / Spechthöhle ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Vogelhöhle Typ 5KL, Meisenhöhle 1B oder Nistkhöhle 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen. Die Installation muss vor Beginn der Brutperiode abgeschlossen sein (bis Anfang März). Trägerbäume sind innerhalb des Baumbestandes des Krankenhausgrundstückes auszuwählen.
- Die Einhaltung und Umsetzung der Maßnahme ist als kurzer Ergebnisbericht mit Fotodokumentation und Standortbeschreibung der Trägerbäume der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen.

M 04 Gehölzerhalt: Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern altersbedingt oder aus Gründen der Verkehrssicherung Bäume gerodet werden müssen, sind diese nachzupflanzen bzw. an anderer Stelle zu ersetzen.

M 05 Freiflächengestaltung: Im Freiflächenkonzept ist im Plangebiet eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzusehen. Eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege ist zu berücksichtigen.

M 06 Baufeldkontrolle: Sollte im Bereich der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzränder eine flächige Inanspruchnahme erfolgen müssen, so ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Tagesverstecke zu überprüfen und diese auf versteckte Molche zu untersuchen. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Individuen in geeignete Tagesverstecke im benachbarten Umfeld umzusetzen. Sollten dort keine entsprechenden Strukturen vorhanden sein, sind die Tagesverstecke fachgemäß umzulagern. Da die Art möglicherweise in tieferen Bodenschichten ihrer Landlebensräume überwintert, sind diese Arbeiten zwingend vor eintreten der Winterruhe durchzuführen. Als **vertretbares Zeitfenster** wird dabei der **Oktober** gesehen, da dann bereits die Brutzeit beendet ist und entsprechende Störungen vermieden werden, andererseits befinden sich die Molche noch nicht im Stadium der Winterruhe. Diese Arbeiten sind etwaigen Rodungsarbeiten voranzustellen.

11. Kampfmittelräumdienst:

Für das Plangebiet erfolgte im Bebauungsplanverfahren keine Einbeziehung des Kampfmittelräumdienstes zur Prüfung eines eventuellen Verdachts auf Kampfmittelrechte. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse bezüglich eines Kampfmittelverdachts der Plangebietsfläche vor. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet eine Anfrage zum Risiko von Kampfmittelresten an das Regierungspräsidium Darmstadt zu richten (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst).

12. Freiflächenplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 08.12.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 17.12.2011

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 27.12.2011 bis 27.01.2012

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 15.12.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 22.03.2012

Beschluss zur Aufhebung des bisherigen Satzungsbeschlusses und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — vom 03.11.2014

Bekanntmachung der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — vom 08.11.2014

Erneute förmliche öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB — vom 17.11.2014 bis 19.12.2014

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 11.11.2014

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 23.04.2015

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

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 26. OKT. 2016

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 08. NOV. 2016

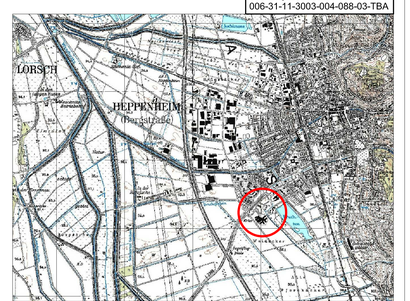
Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den 10. NOV. 2016

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Ordnungsschlüssel
006-31-11-3003-004-088-03-TBA



Stadt Heppenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Am Gänsweiher und Die großen Weidäcker" in Heppenheim für den Teilbereich A

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	12.013
Datum:	April 2015	Plan-Nr.:	s_1000_TBA
gez.:	SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
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