



# Kreisstadt Heppenheim

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

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Heppenheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 13/25 (teilweise) und Nr. 17 (teilweise) sowie Gemarkung Heppenheim, Flur 36, Flurstück Nr. 197 (teilweise)

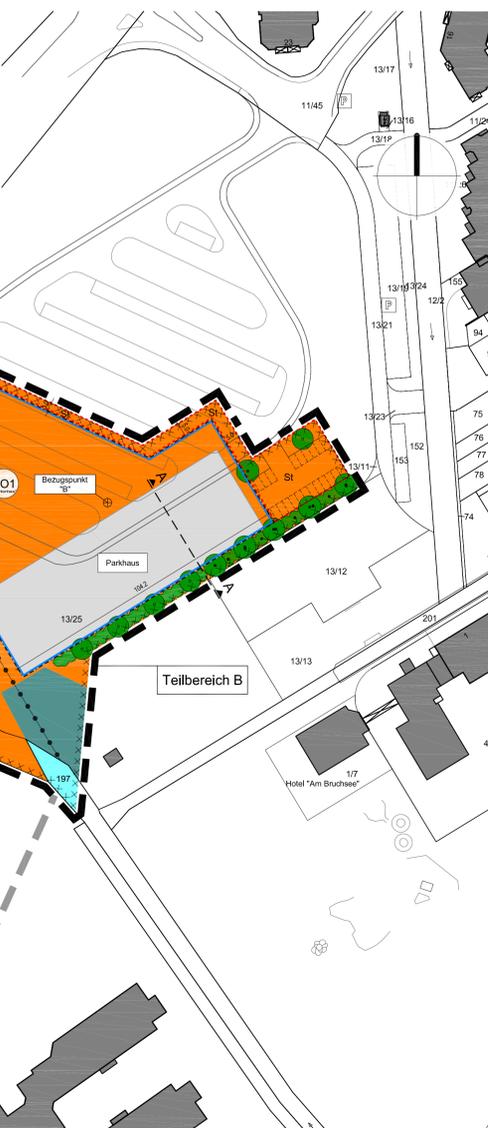
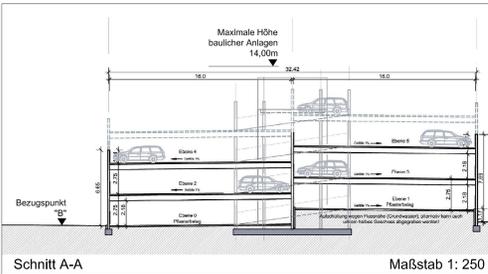
| LEGENDE  |   |
|--|---|
| <b>FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO</b>   |   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |   |
| Sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus"   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO   |
| Sonstiges Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus"   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO   |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>   |   |
|  | Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO   |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>  |   |
|  | Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   |
| <b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b>                                   |   |
|  | Wasserflächen, hier: Bruchgraben § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  |
| <b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>   |   |
|  | Flächen für den Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> |   |
|  | Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  |
|  | Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  |
|  | Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB   |
|  | Erhaltung: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB   |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |   |
|  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO   |
|  | Bezugspunkt "B" § 18 Abs. 1 BauNVO  |
| <b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>  |   |
|  | Gebäude Bestand   |
|  | Geplantes Parkhaus  |
|  | Beispielhafte Stellplatzteilung   |
|  | Vorhandene Straßen- und Wegeführung   |
|  | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermögensgefährdung |

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.

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                         |  |
| SO1<br>Sonstiges Sondergebiet 1 "Krankenhaus" (§ 11 BauNVO) | GRZ 0,4<br>GFZ 1,6<br>Zahl der Vollgeschosse -<br>Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt 14,00 m | abweichend | Flachdach           |                                     |  |
| SO2<br>Sonstiges Sondergebiet 2 "Krankenhaus" (§ 11 BauNVO) | GRZ 0,5<br>GFZ 1,5<br>III   | abweichend | Flach- und Pultdach | max. 25°                            |  |

1) Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt im Stellplatzbereich vor dem geplanten Parkhaus.



### Textliche Festsetzungen

#### 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 1“ (SO1) mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Stellplätze und Garagen (Parkhaus).

Innerhalb des zeichnerisch bestimmten Teilbereiches wird ein „Sonstiges Sondergebiet 2“ (SO2) mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen die im betrieblichen Zusammenhang mit dem Kreis-Krankenhaus stehen.

**2. Bauweise**  
Es 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 Gebäudehöhe der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m kann im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

**3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). 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 Planungsgebietes sind für die Außenbeleuchtung, insbesondere des Parkplatzes sowie des Parkhauses, ausschließlich Netrumdampfdrucklampen (HSE/L-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig. Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittflügelpflaster, Rasengittersteine, Rasengitterpflaster) auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind nur für das Parkhaus oder Fahrgassen oder beim Ausbau barrierefreier Stellplätze zulässig. Diese dürfen asphaltiert oder als Pflastersteine befestigt werden. Ausnahmeweise können auch weitere Stellplätze wasserdurchlässig 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 pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte dieser Bäume können im Rahmen der Freianlagenplanung verschoben werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu begrünen (Mindestqualität der Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm). Für die festgesetzten Anpflanzungen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:  
Bäume: Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Sophora japonica, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Obstbaumarten regionaltypischer Sorten  
Sträucher: Acer campestre, Buddlejia davidii, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eucornium europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Salix aurita, Salix purpurea, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Bergahorn, Schwarz-Erle, Kupfer-Felsenbirne, Hainbuche, Vogeleiche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Japanischer Schornbaum, Mehlbeere, Eberesche, Faldahorn, Sommerflieder, Hartflegel, Haselnuss, Pfaffenblütchen, Liguster, Heckenkirische, Schlehe, Ohrwelde, Purpurweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO**  
**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbttönen oder als Dachbegrünung zulässig. Eine spiegelfarbene oder glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig. Dachaufbauten, insbesondere Solaranlagen, sind zulässig bis zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen. Hinweis: Bei Solaranlagen ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren eine Abstimmung mit dem Belangen des Hutschraubentendenzes vorzunehmen, um Beeinträchtigungen des Flugverkehrs durch Blendwirkung auszuschließen.  
**2. Hinweise und Empfehlungen**  
**1. Denkmalschutz:** Bei der Durchführung der Arbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archaische Funde bzw. Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archaische Denkmalspflege, 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 errichten.  
**3. Nachweis der Löschwasserbedarf, 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 ansteht. 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 Erdauhub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeldung bzw. Verwertung von Erdauhub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Der Stadt Heppenheim liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwassererschäden 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 Umweltschutz Darmstadt - Dezernat IV / DA 41.5, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altlasten und Grundwassererschäden betreffen, ist ebenfalls das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltschutz Darmstadt - Dezernat IV / DA 41.5, zu beteiligen.

**5. Schutz von Bäumen bei der Durchführung von Baumaßnahmen**  
Um eine Schädigung der zur Erneuerung festgesetzten Bäume durch Baumaßnahmen zu vermeiden, sind diese Bäume gemäß DIN 18502 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen.

**6. Immissionschutz**  
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 Bäumeanlage 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 Kreis-Krankenhaus in der unmittelbaren Nähe zu der Heilzentrale die Immissionsprognose anzupassen und es sind ggf. schallschutztechnische Maßnahmen 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 Niederschlagswasser 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 Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ und ist als vernässunggefährdete Fläche eingestuft. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumplungen 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 Grundwasserereignisse vorzusehen. Bei Vernässungsschäden, Setzrissen und andere Schäden, die auf schwankende oder hohe Grundwasserstände zurückzuführen sind, sind entsprechende Maßnahmen 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.Z. § 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, Zaunmolche). 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 Bußgelder- und Strafverfahren 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 bauaufsichtlicher Verfahren zu berücksichtigen. Diese sind auch losgelöst davon zu beachten. So darf bspw. das Baufeld nicht bereits im Vorfeld eines bauaufsichtlichen Verfahrens geräumt werden. (Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwelger entlehnt. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

**M 01 Nachzucht nach Haselmaus-Nestern:** Vor Rodung der Gehölze bzw. vor dem Beginn der Erdarbeiten muss der betroffene Gehölzbestand / das betroffene Geländeareal durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern untersucht werden. Dabei angefallene Haselmause sind in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Halbtage 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 Pflegeschritte 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 erhaltenen und entwickelten Höhenbäume (Lage siehe Artenschutzzeigung). Die betroffenen Einzelbäume sind bauzeitlich gemäß DIN 18923 zu sichern. Bei Bedarf kann ein Rückschnitt der in das Baufeld ragen Äste erfolgen.  
**Maßnahmenalternative:** Sollte das Roden der entsprechenden Bäume z.B. im Rahmen von Verkehrsicherungsmaßnahmen 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 Nistkasten für Höhlenbrüter (Kleinhöhle Typ SKL, Nisthöhle TB oder Nisthöhle TM) aufzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist den Eingriffen voranzustellen. Die Installation muss vor Beginn der Brutperiode 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 (Kleinhöhle Typ SKL, Nisthöhle TB oder Nisthöhle TM) aufzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen 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 aus Gründen der Verkehrssicherung Bäume gerodet werden müssen, sind diese nachzupflanzen bzw. an anderer Stelle zu ersetzen.  
**M 05 Freiflächengestaltung:** Im Freiflächenangebot 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 Südosten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzränder eine fällige 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 Nachhinein sind die angefallenen Individuen in geeignete Tagesverstecke im benachbarten Umfeld umzusetzen. Sollten dort keine entsprechenden Strukturen vorhanden sein, sind die Tagesverstecke fachgemäß umzusetzen. Da die Art möglicherweise in liefern Bodenschichten ihrer Landbesiedelung überwintert, sind diese Arbeiten zwingend vor Eintritt 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. Kampfmitleräumdienst:**  
Für das Plangebiet erfolgte im Bebauungsplanverfahren keine Einbeziehung des Kampfmitleräumdienstes zur Prüfung eines eventuellen Verdachts auf Kampfmitleräucher. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse bezüglich eines Kampfmitleräucher im Plangebiet vor. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet eine Anfrage zum Risiko von Kampfmitleräustern an das Regierungspräsidium Darmstadt zu richten. (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmitleräumdienst).

**12. Freiflächenplan**  
Zur Freiflächenplanung (siehe auch Bauvorlagenentwurf) einzurechnen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden gründerischen Festsetzungen des B-Planes (z.B. Erhaltung/Neupflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

### PLANVERFAHREN

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b> der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung                                 | am 08.12.2011                 |
| <b>Bekanntmachung</b> des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB            | am 17.12.2011 bis 27.12.2011  |
| <b>Förmliche öffentliche Auslegung</b> des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB                                | bis 27.01.2012                |
| <b>Förmliche Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben                          | vom 15.12.2011                |
| Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Erwendungen <b>Satzungsbeschluss</b> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB                                  | am 22.03.2012                 |
| <b>Beschluss</b> 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                |
| <b>Bekanntmachung</b> der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB                                      | vom 08.11.2014 bis 19.12.2014 |
| <b>Erneute förmliche öffentliche Auslegung</b> des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB                                       | bis 19.12.2014                |
| <b>Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben                              | vom 11.11.2014                |
| <b>Bekanntmachung</b> der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB                     | vom 23.04.2015                |
| <b>Erneute förmliche öffentliche Auslegung</b> des 3. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB                                       | vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 |
| <b>Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anschreiben                              | vom 25.05.2015                |
| Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen <b>Satzungsbeschluss</b> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB                               | am 08.10.2015                 |

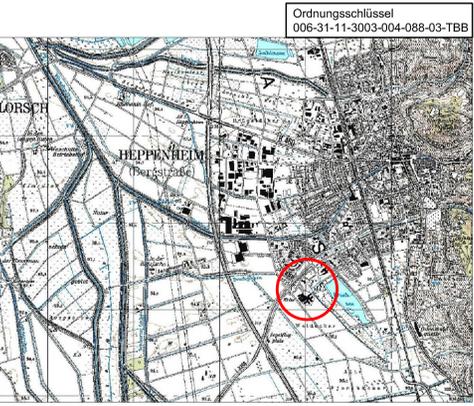
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekräftigt.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim  
Heppenheim, den 2. Okt. 2015

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 03. NOV. 2015

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim  
Heppenheim, den 4. NOV. 2015

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)



## Stadt Heppenheim

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

|          |              |             |             |
|----------|--------------|-------------|-------------|
| Maßstab: | 1:1.000      | Projekt-Nr. | 12.013      |
| Datum:   | Oktober 2015 | Plan-Nr.:   | s3_1000_TBB |
| gezt.:   | SF           | gegl.:      | -           |

**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