

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(November 2014)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 97 „Nordstadt“ (in Kraft getreten am 05.07.1985) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Für die gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen gilt:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und offene Garagen (Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von mindestens 5,0 m und bis zu einer Tiefe von 14,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 14,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

Auf den privaten Baugrundstücken dürfen maximal zwei Stellplätze nebeneinander errichtet werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sowie Reihenmittel- und -endhaus ist nur eine Wohnung zulässig.

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

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauern bzw. Mauersockel sind mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig.

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September

unzulässig. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die Regelungen und technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) sind anzuwenden.

5. Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides (Spitzahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Platanus (Platane)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Obstgehölze in Arten und Sorten	

6. Festsetzung der Höhenlage, § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird auf die im Plangebiet zeichnerisch angegebenen Höhen festgesetzt. Von diesen Höhen kann im Zuge der technischen Planung der Straßenflächen, insbesondere zur Herstellung von Längs- und Querneigungen, um bis zu 0,50 m abgewichen werden. Straßenhöhen zwischen den angegebenen Punkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

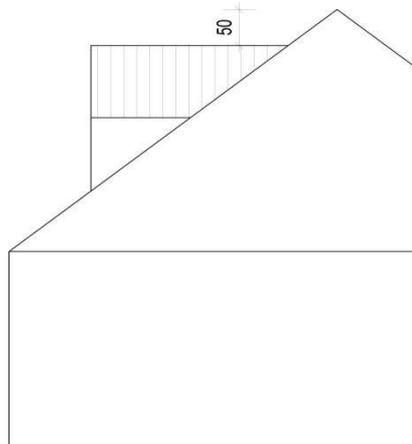
Als Geländeoberfläche der privaten Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe festgesetzt, die sich durch die gedachte Verbindungslinie von der Straßenhöhe bis zu den nördlich und westlich der privaten Baugrundstücke verlaufenden Fußwegeflächen bzw. zur Höhe der angrenzenden Grundstücke (Flurstücke Nr. 235, Nr. 236 und Nr. 237) an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet ergibt. Bis zur Herstellung der Straßen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenhöhe gemäß Abs. 1 dieser Festsetzung als Straßenhöhe.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Bei der Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen (siehe Skizze).



2. Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sowie Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Sie sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus nachfolgender Pflanzliste und ohne Einschränkung der Höhe.

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum opulus (Schneeball)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Holunder)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

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

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Bauvorlagen im Rahmen der

bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen. Dabei ist für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Die in den Wasserbewirtschaftungsplänen angegebenen Grundwasserstände über NN können stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten der zuständigen Fachbehörden die hydraulische Bodenbeschaffenheit und die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.

Es wird empfohlen, Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer „weißen Wanne“ empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen.

Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung und 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.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

8. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer stark verkehrsbelasteten Straße (Bürgermeister-Kunz-Straße). Zwischen den Bauflächen und der Straße befindet sich eine Lärmschutzwand. Dennoch wird empfohlen, Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für Schlafräume, die zur Straße orientiert sind, werden schallgedämmte Lüftungselemente empfohlen. Auf diese kann verzichtet werden, wenn das gesamte Gebäude eine kontrollierte Wohnraumlüftung erhält.

Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) über die bereits errichteten Lärmschutzwände hinaus oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

10. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren der nach § 44 BNatSchG geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob nach § 44 BNatSchG geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen nach § 44 BNatSchG geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

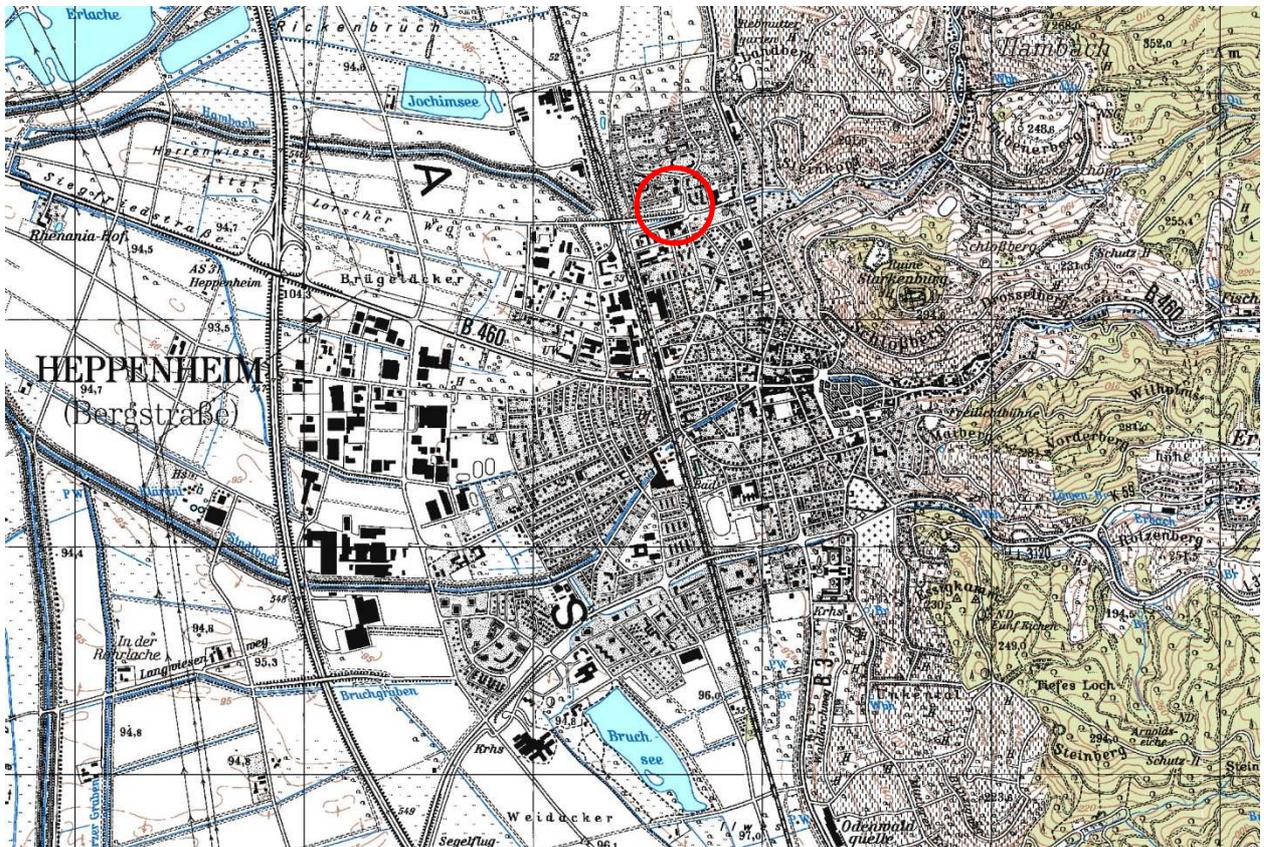
Es wird darauf hingewiesen, dass zukünftige, im Moment nicht absehbare artenschutzrechtliche Konflikte beispielsweise durch eine zwischenzeitlich erfolgende Besiedlung mit geschützten Arten oder auch im Falle von Änderungen an der baulichen Substanz (Sanierung, Umbau oder Abriss) entstehen können.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.



Kreisstadt Heppenheim

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim



Begründung

November 2014

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.7	Denkmalschutz	10
I.1.8	Bodenschutz und Altlasten	10
I.1.9	Immissionsschutz	10
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	11
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
I.2.3	Stellplatz- und Wegeflächen	12
I.2.4	Festsetzung der Höhenlage	12
I.2.5	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
I.2.6	Gestalterische Festsetzungen	14
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Umwelt	15
III.	Planverfahren und Abwägung	16

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 05.07.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim. Mit der vorliegenden 8. Änderungsplanung soll ein Teilgebiet dieses Bebauungsplanes, im bisherigen Plan mit der Kennziffer 9 als „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnet, überplant und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist das Ziel der baulichen Innenentwicklung des Stadtgebietes auf einer bislang überwiegend als Schulgelände bauleitplanerisch vorbereiteten Fläche. Die seinerzeit bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geplante Schulnutzung wurde nicht realisiert. Ein entsprechender Bedarf liegt nach Mitteilung des Landkreises Bergstraße als zuständigem Schulträger nicht mehr vor. Das Grundstück hat seither keine Nutzung erfahren. Auf der westlich neben dem Schulgrundstück gelegenen Fläche befindet sich ein Bolzplatz. Dieser ist am Standort aus Gründen des Immissionsschutzes kritisch zu beurteilen und soll zugleich mit der baulichen Nutzung des bisherigen Schulgrundstückes durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Im Gebiet der Nordstadt bestehen weitere Bolz- und Spielmöglichkeiten, so dass der entfallende Bolzplatz nicht ersetzt werden muss. Eine Wiedernutzbarmachung vorhandener weiterer Flächen als zusätzliches Angebot wird geprüft. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort entspricht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft ist die bauliche Innenentwicklung des Stadtgebietes sinnvoller als die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.



Abbildung 1: Bebauungskonzept (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine geplante Wohnbebauung entsprechend des vorstehend dargestellten Bebauungskonzeptes geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Flur 10 der Gemarkung Heppenheim: Flurstücke Nr. 230/11 (teilweise), Nr. 231/1 (teilweise), Nr. 231/2, Nr. 232 (teilweise), Nr. 233 und Nr. 234 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,65 ha.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die durch die vorliegende Planung entstehende Anzahl an zusätzlichen Wohnungen kann aufgrund der Lage und Größe der Baufenster in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Wohnungsanzahl zwischen 12 und 18 Wohnungen liegen. Bei ca. 0,65 ha Geltungsbereichsgröße liegt die Wohndichte somit zwischen 19 und 27 Wohnungen je ha und damit mit dem oberen Wert innerhalb der Dichtevorgabe des Regionalplanes Südhessen 2010 für den „ländlichen Siedlungstyp“. Der dort vorgegebene untere Wert der Wohndichtevorgabe von 25 Wohnungen je ha darf gemäß regionalplanerischer Vorgabe ausnahmsweise auch unterschritten werden. Im vorliegenden Plangebiet soll keine zu starke Verdichtung ermöglicht werden, um damit möglicherweise einhergehende Beeinträchtigungen für die Nachbarn durch erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. zu vermeiden. Die Innenentwicklung der Kreisstadt Heppenheim durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

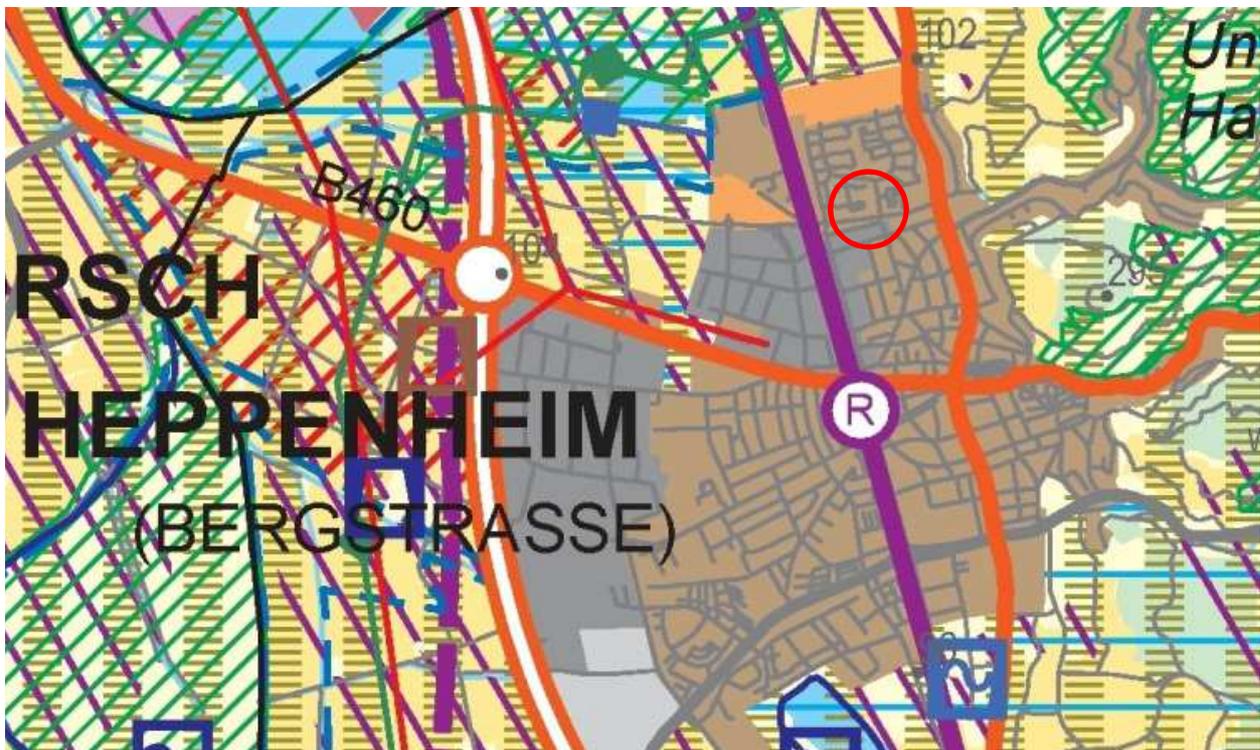


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf - Schule“ dargestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Nachgang zur Änderung des Bebauungsplanes durch Berichtigung angepasst werden.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des am 05.07.1985 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim. Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ wird der bestehende Bebauungsplan in dem entsprechenden Teilgebiet überplant und ersetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die für den Neubau vorgesehenen Grundstücke mit der Kennziffer 9 als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Hier war ursprünglich entsprechend des damaligen Schulentwicklungsplanes des Landkreises Bergstraße der Bau einer Grundschule angedacht, die allerdings an diesem Standort nicht gebaut wurde. Eine Vorhaltung der Flächen für eine Schule ist nicht mehr erforderlich, weshalb diese Grundstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

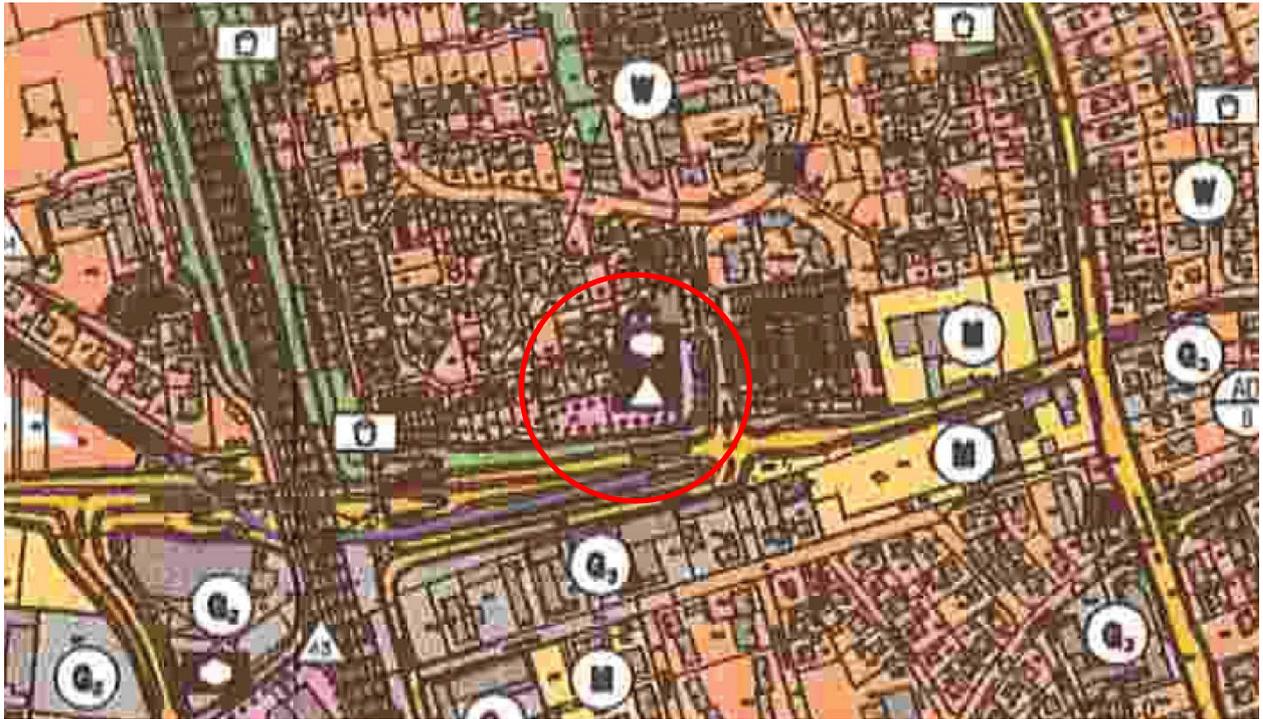


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich)

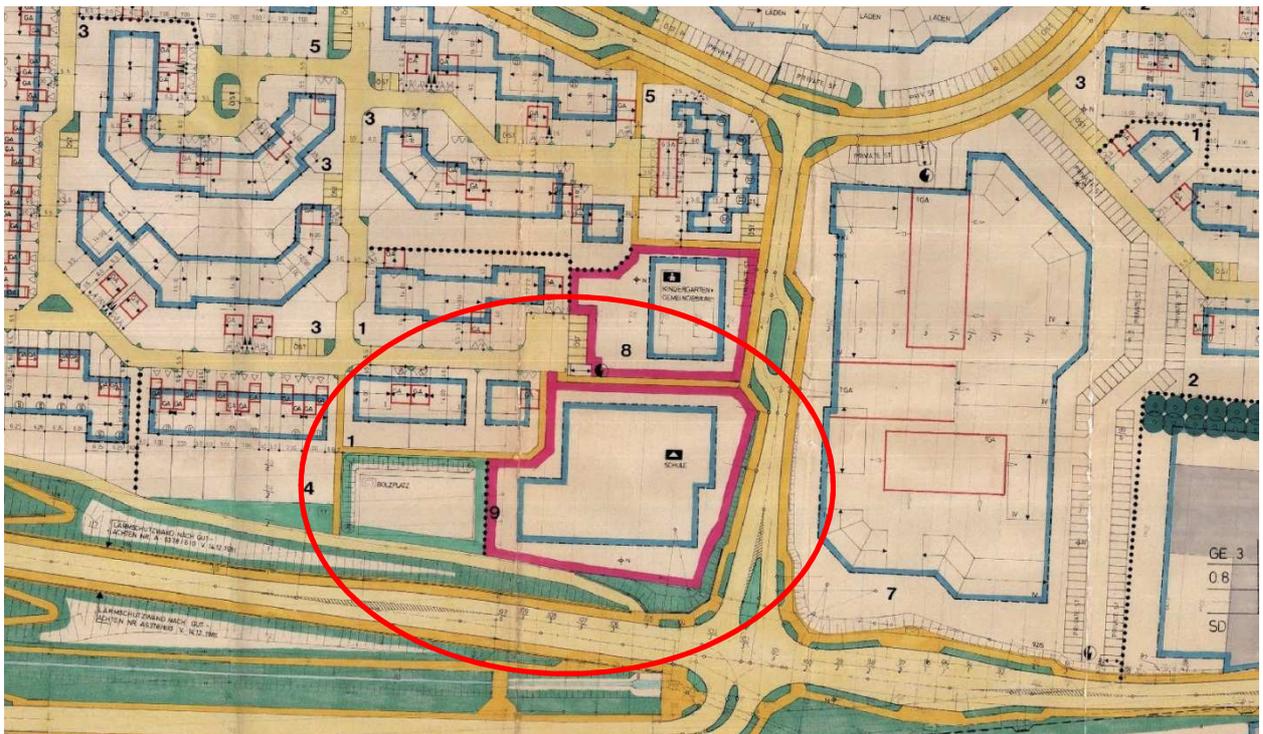


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Heppenheim, zwischen der Bürgermeister-Kunz-Straße im Süden und der Kindertagesstätte St. Christophorus im Norden. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Hauptzufahrtsstraße (Rebenstraße) in das Baugebiet.

Die umliegende Bebauung besteht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ überwiegend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die deutlich dominierende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach.

Während das früher für einen Schulneubau vorgesehene Grundstück seit Jahren ungenutzt ist, wird der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Bolzplatz entsprechend genutzt.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes (rot umrandet) und der Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen (Rebenstraße, Die Allmendäcker sowie Bürgermeister-Kunz-Straße) gewährleistet. Die Verkehrserschließung erfolgt im Inneren des Gebietes über eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich. Somit wird eine sehr hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht. In dieser Verkehrsfläche können auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendefläche festgesetzt, die das Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist um das Plangebiet zu erweitern. Zur Entlastung der Kläranlage sowie um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet selbst der Versickerung zuzuführen ist, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden kommunalen Wasserversorgungsnetzes. Eine Trinkwasserhauptleitung verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße.

Die geplante Wohnbebauung wird zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen, welches aber, insbesondere im Hinblick auf die bisherige Zulässigkeit einer Schule, von dem bestehenden Straßenverkehrsnetz ohne zusätzliche Maßnahmen aufgenommen werden kann.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das örtliche Trinkwassernetz anzuschließen.

Der im Plangebiet zu erwartende Wasserverbrauch kann wie folgt abgeschätzt werden:

12 Gebäude x 1,5 Wohnungen pro Wohngebäude x 2,5 Einwohner pro Wohnung x 0,12 m³ Wasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 2.000 m³ Wasser pro Jahr

Der Trinkwassermehrverbrauch ist, auch im Hinblick auf die bisherige Zulässigkeit einer Schule, vernachlässigbar und durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen bzw. Versorgungsverträge der Kreisstadt Heppenheim abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

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).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und wird über das Wasserleitungsnetz sichergestellt. Im Zuge der Gebietserschließung sind notwendige Hydranten zur Abdeckung des örtlichen Löschwasserbedarfs vorzusehen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Die geplante Straße wird ausreichende Abmessungen und Tragfähigkeiten für die Rettungsdienste aufweisen.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig erhöht. Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes ist im bisherigen Bau-

ungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die auch für die Neuplanung festgesetzt wird. Der Bereich des Bolzplatzes ist überwiegend als wasserteildurchlässige Felsenkiesfläche befestigt. Das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser kann in angrenzende Grünflächen ablaufen und dort versickern. Um die Auswirkungen durch die zusätzlich zulässige Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet selbst der Versickerung zuzuführen ist, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass für die unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Bauvorlagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen. Dabei ist für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entwässerung des Gebietes ist durch die Erweiterung der Ortskanalisation geplant. Die künftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen und anfallendes häusliches Schmutzwasser somit fachgerecht der Abwasseranlage zuzuführen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar und entspricht in etwa dem abgeschätzten Trinkwassermehrverbrauch von 2.000 m³/a. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf die Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers wird hingewiesen. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der späteren Objektplanung zu berücksichtigen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße verläuft der Hambach. Dieser ist durch die vorliegende Änderungsplanung aber nicht betroffen.

I.1.6.8 Grundwasserstand

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Vom Bauherrn bzw. dessen Architekten sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen, sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Gemäß dem Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried liegt der geplante mittlere Grundwasserstand bei ca. 93,0 müNN. Der höchste gemessene Grundwasserstand beträgt ca. 95,0 müNN. Dies geht aus dem Bebauungsplan „Nordstadt I“ hervor und stimmt mit den Unterlagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße überein. Bei einer Geländehöhe von ca. 100,0 müNN im Plangebiet ergibt sich hieraus eine Überdeckung von mindestens ca. 5,0 m bzw. im Mittel ca. 7,0 m. Demzufolge ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) nicht zu rechnen. Der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser von > 1 m ist damit gegeben und für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich ausreichend. Eine Versickerung kann aber nur dann erfolgen, wenn dies hydraulisch möglich ist. Daher wird eine objektbezogene Baugrunderkundung zur hydraulischen Bodenbeschaffenheit und auch zur Feststellung der tatsächlichen Grundwasserhöhe empfohlen.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.1.8 Bodenschutz und Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Kreisstadt Heppenheim liegen keine entsprechenden Informationen für das Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.

Für das Plangebiet wird aufgrund der Vornutzung als Grünflächen kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.9 Immissionsschutz

Auf der westlich neben dem bisherigen Schulgrundstück gelegenen Fläche befindet sich ein Bolzplatz. Dieser ist am Standort aus Gründen des Immissionsschutzes kritisch zu beurteilen. Der Bolzplatz befindet sich innerhalb des durch Lärmschutzwand geschützten Bereiches und grenzt unmittelbar an Wohngrundstücke an. Der Standort ist aufgrund der Schutzwirkung der Lärmschutzwand nicht wesentlich lärmvorbelastet. Der Verkehrslärm der Bürgermeister-Kunz-Straße und der Freizeitlärm des Bolzplatzes sind getrennt zu bewerten, so dass die Vorbelastung durch die Straße keine Rolle bei der Beurteilung des Bolzplatzes in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht spielt.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der verkehrsbelasteten Bürgermeister-Kunz-Straße (städtische Hauptverkehrsstraße). Zwischen Straße und Wohngebiet befindet sich bereits eine hochabsorbierende Schallschutzwand. Diese Lärmschutzanlage wurde in Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ermittelt, festgesetzt und realisiert. An den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16. BImSchV hat sich seither nichts geändert. Eine Neuberechnung erscheint daher nicht erforderlich.

Aufgrund der heutigen Anforderungen an die energetische Dämmung von Gebäuden weisen die Fenster und Fassaden im Übrigen üblicherweise ausreichende Schallschutzeigenschaften auf. Um das Schlafen bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen, sollten Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Falls dies nicht gewünscht oder möglich ist, sollen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgestattet werden. Entsprechende Lüftungselemente sind nicht erforderlich, wenn das Gebäude eine kontrollierte Wohnraumlüftung aufweist. Dennoch erfolgt ein entsprechender Planungshinweis im Textteil

der Bebauungsplanänderung, wonach Forderungen gegen die Kreisstadt Heppenheim auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände über die bestehenden Schallschutzwände hinaus) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die wesentlichen Festsetzungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes werden nachfolgend erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die somit unzulässigen Nutzungen würden ggf. zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch das resultierende Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen führen. Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen und zur Vermeidung des entsprechenden Verkehrsaufkommens werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die bauliche Dichte wird neben diesen Festsetzungen auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Im Sinne möglichst flexibler Grundstücksteilungen werden die Werte der GRZ und GFZ entsprechend den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet gewählt (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8) und festgesetzt. Die tatsächlich erzielbare bauliche Dichte im Gebiet ist aufgrund der nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich geringer. Die festgesetzten Werte für GRZ und GFZ entsprechen den bisherigen Festsetzungen für das Schulgrundstück.

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m im Teilgebiet mit der Kennziffer 9.1 und 11,50 m im Teilgebiet mit der Kennziffer 9.2 über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Im Rahmen der Höhenfestsetzung ist über den Vollgeschossen auch ein nutzbares Dachgeschoss zulässig.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Teilgebiet mit der Kennziffer 9.1 wird eine Bebauung nur mit Einzelhäusern in der offenen Bauweise festgesetzt, um eine lockere bauliche Struktur bei geringer baulicher Dichte zu gewährleisten. Die in der offenen Bauweise zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hier somit unzulässig. Im Teilgebiet mit der Kennziffer 9.2 wird eine Bebauung in der offenen Bauweise festgesetzt. Entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Rebenstraße sind somit auch Doppelhäuser und Hausgruppen in diesem Teilgebiet zulässig. Die Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Das durch die Baugrenzen gebildete „Baufenster“ im Teilbereich 9.2 ist großzügig als durchgehendes Band festgesetzt, um bei späteren Grundstücksverkäufen die Möglichkeit zu eröffnen, auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Im Teilbereich 9.1 sind vier kleinere Baufenster festgesetzt, um die vorgesehene,

lockere Bebauung mit Einzelhäusern zu verdeutlichen. Die im Plan dargestellten Vorschläge für die Grundstücksgrenzen dienen im Übrigen nur zur Orientierung und sind nicht bindend.

Im Geltungsbereich wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Je Doppelhaushälfte sowie Reihemittel- und -endhaus ist nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch wird die Wohndichte gering gehalten, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirken wird.

I.2.3 Stellplatz- und Wegeflächen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim. Die entsprechend erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Ursprungsbebauungsplan hatte seinerzeit sehr detaillierte Festsetzungen für die Lage von Garagen getroffen. In der vorliegenden Änderungsplanung werden für die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen verschiedene Festsetzungen getroffen. So sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es werden aber Einschränkungen dahingehend getroffen, dass Garagen und offene Garagen (Carports) auf den Wohnbaugrundstücken nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m und bis zu einer Tiefe von 14,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig sind. Hierdurch wird verhindert, dass Garagen direkt an den Straßen oder in den rückwärtigen Gartenbereichen errichtet werden. Auch Stellplätze sind entsprechend nur bis zu einer Tiefe von 14,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig, um die hiermit einhergehende Versiegelung der Gärten zu verhindern. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken die Errichtung von maximal zwei Stellplätzen nebeneinander zulässig, wodurch lange, zusammenhängende Stellplatzreihen verhindert und eine aufgelockerte Stellplatzanordnung erreicht werden soll.

Im Straßenraum sind mindestens sechs öffentliche Parkplätze vorzusehen (zwei innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkfläche und vier auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen). Die Lage der vier Stellplätze auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird, angepasst an die künftigen Grundstückszufahrten, im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt und auf den öffentlichen Verkehrsflächen markiert.

An der westlichen Grenze des Teilbereiches 9.2 werden von der südlich gelegenen Erschließungsstraße aus mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten aller an diese Flächen angrenzenden Privatgrundstücke des Teilbereiches 9.2 festgesetzt. Das festgesetzte Gehrecht dient dem rückwärtigen Zugang der entsprechenden Grundstücke, damit beim Bau einer Hausgruppe die Gartenbewirtschaftung (z.B. Grünschnitt) nicht durch die Häuser erfolgen muss. Ein entsprechender „Mistweg“ ist üblich, wobei auch die Breite von 1,0 m angemessen ist. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung und Belastung der angrenzenden privaten Eigentümer wird nicht gesehen, da diese ebenfalls einen Nutzen durch den Weg haben.

I.2.4 Festsetzung der Höhenlage

Durch die Festsetzung der Höhenlage wird die Geländeoberfläche der Grundstücke festgesetzt, auf die sich z.B. die Regelungen nach § 6 HBO (Abstandsflächen, Wandhöhe von Grenzgaragen etc.) beziehen. Dies ist dort erforderlich, wo sich aus der Höhenlage der Straßen Abweichungen zur natürlichen Geländehöhe ergeben. Gemäß § 2 Abs. 5 HBO ist die Geländehöhe die Höhe, welche sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Der Gesetzgeber sieht also eine Festsetzungsmöglichkeit zur Geländehöhe, die vorliegend auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB getroffen wird.

Die Höhenlage der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird auf die im Plangebiet zeichnerisch angegebenen Höhen festgesetzt. Von diesen Höhen kann im Zuge der

technischen Planung der Straßenflächen, insbesondere zur Herstellung von Längs- und Querneigungen, um bis zu 0,50 m abgewichen werden. Straßenhöhen zwischen den angegebenen Punkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Als Geländeoberfläche der privaten Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe festgesetzt, die sich durch die gedachte Verbindungslinie von der Straßenhöhe bis zu den nördlich und westlich der privaten Baugrundstücke verlaufenden Fußwegeflächen bzw. zur Höhe der angrenzenden Grundstücke (Flurstücke Nr. 235, Nr. 236 und Nr. 237) an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet ergibt. Bis zur Herstellung der Straßen gilt die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Straßenhöhe.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher formal nicht erforderlich. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre im Übrigen der letzte Rechtszustand als fiktiver Bestand anzunehmen, d.h. der bisherige Bebauungsplan mit den hiernach gegebenen Bebauungsmöglichkeiten. Gegenüber diesem fiktiven Bestand ergeben sich durch die neue Planung auch faktisch nur geringfügige Eingriffe. Dennoch erfolgen verschiedene, heute übliche Festsetzungen zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder warm-weiße LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauern bzw. Mauersockel werden aus gleichem Grund ausgeschlossen, wobei Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum hiervon ausgenommen sind.

Es wird im Sinne des Artenschutzes weiterhin festgesetzt, dass die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig, nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Ziel dieser festgesetzten extensiven Gehölzpflege ist die Minimierung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen, um eine Durchgrünung des Plangebietes auf Dauer zu gewährleisten.

Im Sinne der Durchgrünung des Stadtgebietes wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche festgesetzt. Für die Anpflanzung erfolgt eine Vorgabe zur Artenauswahl standortgeeigneter Arten.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze zudem wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Hierzu sind der Inhalt und die technischen Bestimmungen der Satzung der Kreisstadt Heppenheim zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser anzuwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Rigolen- oder Rohrversickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich ist. Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Bauvorlagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen. Dabei ist für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope, die als zu erhalten festzusetzen wären. Die bestehenden Gehölze weisen aufgrund ihres geringen Alters keine erkennbaren Baumhöhlen auf, die eine Relevanz für Fledermäuse haben könnten. Bei Rodung bestehender Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sind daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Aufgrund der „Insellage“ innerhalb des Siedlungsgebietes und der geringen Größe der Fläche bestehen auch keine Wanderbeziehungen zu umliegenden Flächen oder eine selbstständige Habitatsignung für Offenlandarten oder geschützte Säugetierarten. Da Wasserflächen fehlen, sind Amphibien und wasserbewohnende Arten nicht zu erwarten. Aufgrund des bestehenden Bewuchses und der Verschattung durch die Lärmschutzwand sind keine für Reptilien geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Es liegen keine Informationen von dritter Seite über nach § 44 BNatSchG geschützte Arten vor. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf wird insgesamt auch aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gesehen. Bei Neubau-, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG dennoch zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen bei Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich sein kann, wenn wider Erwarten nach § 44 BNatSchG geschützte Arten festgestellt werden.

1.2.6 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 25° und 35° festgesetzt. Diese Festsetzung passt zu der festgesetzten Neigung im Gesamtgebiet der Nordstadt. Das vorliegende Gebiet soll sich durch Übernahme dieser Festsetzung entsprechend anpassen. Die zulässige Dachform wird im Planteilgebiet mit der Kennziffer 9.1 auf Satteldächer sowie versetzte Pultdächer begrenzt. Im Planteilgebiet 9.2 werden gebietstypisch nur Satteldächer zugelassen. Die aus gestalterischen Gründen getroffenen Festsetzungen zu Dachform und -neigung gelten jedoch nur für die geplanten Wohngebäude, nicht aber für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes „Nordstadt“ aus den gebietstypischen Farbtönen (rot, rotbraun) gewählt werden. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Aus Gestaltungsgründen, aber auch zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude, sind spiegelnde Dachmaterialien grundsätzlich ausgeschlossen. Wegen der ökologischen Wertigkeit werden auch begrünte Dächer zugelassen.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Länge und Höhe der Dachgauben werden jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt. Darüber hinaus muss der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Einfriedungen in Form von Zäunen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten, um einen offenen Gesamteindruck des Plangebietes auch im Sinne sozialer Kontrolle zu gewährleisten. Zäune sind aus Holz oder Metall zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Eingrünung von Zäunen oder die Einfriedung von Grundstücken mit geeigneten standortgerechten Sträuchern aus einer vorgegebenen Pflanzliste ohne eine Begrenzung der Höhe. Die entsprechende Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Straßenraumqualität der angrenzenden öffentlichen Straßen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist erforderlich. Da sich die baulich nutzbaren Flächen im gleichen Eigentum befinden, kann die Bodenneuordnung durch Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Umwelt

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes als Schulgrundstück sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der Lage im Innenbereich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren nach bisherigem planungsrechtlichen Zustand der Flächen zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechend weiterführenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen und der zulässigen Grundfläche, Anpflanzen von Bäumen, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über nach § 44 BNatSchG geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der Lage ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Die im Plangebiet bestehenden Gehölze, die aufgrund der Planung gerodet werden müssen, weisen beispielsweise keine erkennbaren Höhlen auf, die ggf. Bruthöhlen oder Wochenstuben von Fledermäusen sein könnten. Durch die Begrenzung der zulässigen Rodungszeit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist. Die Umstände, unter denen ggf. doch eine Ausnahmegenehmigung erforderlich werden könnte, betreffen das aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Vorfinden von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten im Zuge von Erdbau- oder sonstigen Baumaßnahmen oder beim Abriss künftig zu errichtender Bebauung. Nachdem ein Bebauungsplan grundsätzlich „endlos“ gilt, können vor allem langfristig Umstände eintreten (wie der Abbruch von Gebäuden, das Wachstum von Gehölzen bis zu einer artenschutzrechtlich relevanten Größe), die bei Planrealisierung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sind.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 03.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der öffentlichen Auslegung im Regelverfahren für die Dauer eines Monats. Die Bürger erhielten neben der Einsichtnahme in die Planung auch die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.04.2014 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 10.04.2014 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.05.2014 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zur Teilung und Verkleinerung des in der Entwurfsplanung noch zusammenhängenden Baufensters im Teilbereich 9.1 in vier Einzelbaufenster sowie zur Reduzierung der Höhen der zugrunde gelegten Bezugspunkte. Damit wurde den Belangen der betroffenen Nachbarn angemessen Rechnung getragen. Die Teilung und Verkleinerung des Baufensters sowie die Höhenreduzierung der Bezugspunkte wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird von ihm mitgetragen. Eine weitergehende Betroffenheit wurde nicht erkannt, so dass keine erneute Auslegung aus diesen Änderungen resultierte. Darüber hinaus wurden kleinere Konkretisierungen und Klarstellungen der Planung in Bezug auf die Belange des Artenschutzes und die Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen. Zudem wurden Aussagen zur Wohndichte im Hinblick auf die Regionalplanung sowie Erläuterungen zum Boden- und Immissionsschutz und zur Festsetzung der Höhenlage ergänzt.

Die Bebauungsplanänderung konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 03.11.2014 unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ in Heppenheim, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.