# Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(September 2013)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

## 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. § 4 BauNVO

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und in der Summe nicht mehr als ¼ der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen.

Freitreppen und Terrassen (einschließlich erforderlicher Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens und bis zu einer Tiefe von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

### 3. Maß der Tiefe der Abstandsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB

Im Teilbereich A wird die Abstandsfläche auf 3,00 m festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

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

Im Teilbereich A sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

## 6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorbemerkung: Für das Baugebiet „Gunderslache“ wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, aufgrund dessen in der Nachbarschaft der Bundesbahn ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m über den Gleisen errichtet werden musste. Der Wall ist bereits realisiert und befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, östlich der „Vala-Lamberger-Straße“.

Innerhalb eines Abstandes von 110 m zu den Bahngleisen sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Alle Fenster in den Wohngebäuden sind im EG, 1. OG und 2. OG entsprechend den Anforderungen der Schallschutzklasse III auszustatten ($R'_w$ / Schalldämmmaß = 35 dB (A)). Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von 40 dB (A) aufweisen.

Für das 3. OG bzw. das Dachgeschoss ist die Schallschutzklasse IV maßgebend. Fenster müssen ein $R'_w$ / Schalldämmmaß = 40 dB (A), Außenwände ein Schalldämmmaß von 45 dB (A) aufweisen.

Innerhalb eines Abstandes von 110 m bis 150 m zu den Bahngleisen sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Alle Fenster in den Wohngebäuden sind in allen Geschossen entsprechend den Anforderungen der Schallschutzklasse II auszustatten ($R'_w$ / Schalldämmmaß = 30 dB (A)). Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von 35 dB (A) aufweisen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind innerhalb eines Abstandes von 150 m zu den Bahngleisen schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Auf schallgedämmte Einzellüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Wohnung insgesamt (z.B. aus energetischen Gründen) mit einer schallgedämmten zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist.

Das Schallschutzgutachten vom Institut für Akustik und Bauphysik Dipl.-Ing. Ernst-Jo. Volker, Oberursel-Stierstadt vom 05.07.1985 ist zu beachten.

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind für die im Plan festgesetzten Bäume standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Für weitere Bepflanzung werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

**Große Laubbäume**

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

**Mittelgroße Laubbäume**

Feldahorn (Acer campestre)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Speierling (Sorbus domestica)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

**Kleine Laubbäume**

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

**Sträucher**

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

**Geschnittene Hecken**

Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rosa rubiginosa
Weißdorn (Crataegus)
Eibe (Taxus baccata)
Buxbaum (Buxus sempervirens)

**Kletter- und Rankpflanzen**

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

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Ausnahme: Eiben) und Hybridpappeln.

Für Baumreihen ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

Von den dargestellten Baumstandorten kann aus funktionellen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.

Auf den Baugrundstücken ist je 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Fensterlose Fassaden ab einer Größe von 10 m² sowie flachgeneigte Dächer von eingeschossigen baulichen Anlagen sind zu begrünen.

### 9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Bäume und Sträucher, die aufgrund von nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Baumaßnahmen nicht mit vertretbarem Aufwand erhalten werden können, dürfen gerodet werden.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Fassaden der Gebäude können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Alle nach außen sichtbaren Bauteile müssen farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen (erdfarben) ausgeführt werden (grau, graubraun, braun, rotbraun, beige etc.).

Die Form der Dachflächen ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf Satteldächer oder Pultdächer eingeschränkt. Pultdächer sind nur als im Bereich der Firstlinie versetzte Pultdächer zulässig. Für die Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Dachform und -neigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Geneigte Dächer (Neigung über 10°) sind mit Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Kleinere Nebendächer (Gauben, Erker, Vordächer) können auch in anderem farblich abgestimmten Material wie z.B. Kupferblech ausgeführt werden.

Doppelhäuser müssen auf beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Traufwandhöhe und Firsthöhe sind für beide Doppelhaushälften gleich zu wählen. Für die Fassade von Doppelhäusern ist für beide Doppelhaushälften die gleiche Farbauswahl zu treffen. Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen auf jedem einzelnen Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Traufwandhöhe und Firsthöhe sind für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe gleich zu wählen. Für die Fassade von Hausgruppen ist für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe die gleiche Farbauswahl zu treffen.

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich einzuhalten.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

### 2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Abfallbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

Für Einfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig, wenn sie mindestens einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel (Höhe von 0,30 m bis 0,50 m) mit Mauerpfeilern (maximale Höhe 1,50 m) mit dazwischenliegenden Zaunelementen aus Stabgittern oder Holzstaketen. Andere Einfriedungen (z.B. Holzflechtzäune, Mauern) sind unzulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

### 3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Wege, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grün- / Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Im Teilbereich A sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich (zwischen anbaufähiger Erschließungsfläche und vorderer Baugrenze) mit Ausnahme von Abfallbehältnissen und Fahrradabstellplätzen unzulässig.

Für Geländeflächen, die unter der Höhe der jeweiligen Straßenhöhe liegen, sind die erforderlichen Böschungen auf dem jeweils tiefer liegenden Grundstück zu erstellen.

## C. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 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. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen $CO_2$- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pellet-Heizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Zur Nutzung dieser Einsparpotentiale bietet das Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße (SEBZ), Großer Markt 8 in 64646 Heppenheim, Informations- und Beratungsmöglichkeiten an.

### 4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Von wenig tragfähigem Baugrund ist auszugehen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist 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, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt - Dezernat IV / DA 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

## 5. Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ und ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind.

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. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens einschließlich Bewertung der hydrogeologischen Situation dringend empfohlen.

**Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Falle eines Dammbruches des Hambach-Dammes überschwemmt werden kann.** Bauliche Vorsorgemaßnahmen, insbesondere auch zur sachgerechten Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl), liegen in der Verantwortlichkeit des Bauherren. Hierzu besteht die Möglichkeit der Beratung durch die Kreisstadt Heppenheim, den Gewässerverband Bergstraße und / oder die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

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

## 6. Verbote im Nahbereich von Deichen

Auf die verschiedenen Verbote gemäß § 49 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) an und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m bzw. 10 m zum Deichfuß wird hingewiesen. Insbesondere sind Baumanpflanzungen und Abgrabungen in entsprechendem Abstand unzulässig. Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von weniger als 10 m zum Deichfuß sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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

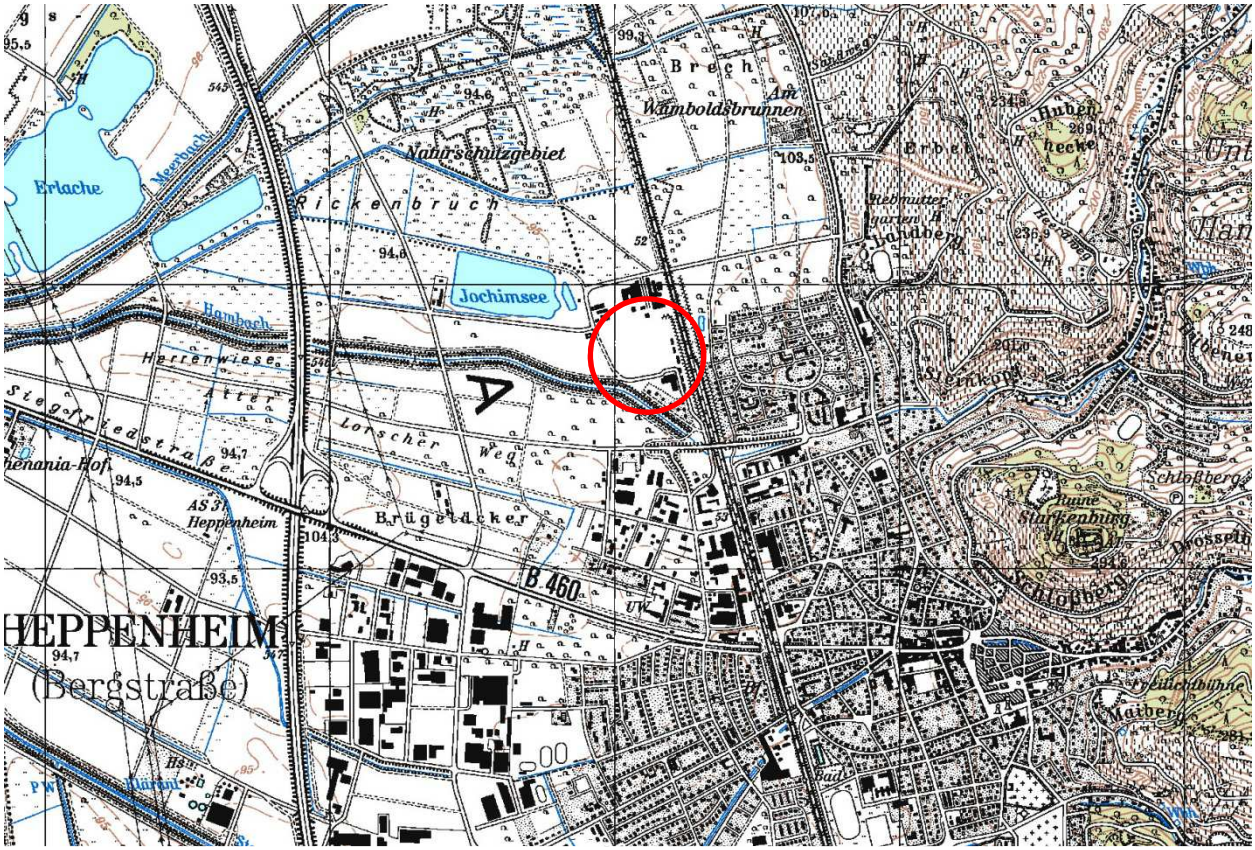
## 8. Stellplatzsatzung

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

**Ordnungsschlüssel: 006-31-11-3003-004-099-03**

# Kreisstadt Heppenheim

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ in der Kreisstadt Heppenheim




## Begründung

September 2013

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 3
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 6
I.1.5 Erschließungsanlagen 6
I.1.6 Denkmalschutz 6
I.1.7 Bodenschutz / Altlasten 6
I.1.8 Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr 7
I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 8
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 9
I.2.3 Sonstige bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 9
I.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 10
I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie Hinweise 10
I.3 Ver- und Entsorgung 12
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 12
II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht 13
III. Planverfahren und Abwägung 14

# I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## I.1 Grundlagen

### I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Gunderslache“. Anlass für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung nördlich der „Hans-Kohl-Straße“. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hier eine Wohnnutzung überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu errichten. Das neue Bebauungskonzept verzichtet auf die verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt worden waren. Lediglich entlang der „Vala-Lamberger-Straße“ sollen weiterhin Mehrfamilienhäuser jedoch in wesentlich kleinerem Umfang und mit einer geringeren Anzahl an Wohnungen entstehen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes kann wegen der Innenbereichslage bzw. aus Gründen der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

### I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 12, Flurstücke Nr. 49/39 (teilweise), Nr. 49/59, Nr. 49/60, Nr. 49/61, Nr. 49/94, Nr. 49/96 (teilweise), Nr. 49/126 (teilweise), Nr. 49/127 (teilweise), Nr. 65/10 (teilweise) und Nr. 65/11 (teilweise) sowie Flur 15, Flurstücke Nr. 24 (teilweise) und Nr. 25 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,78 ha.

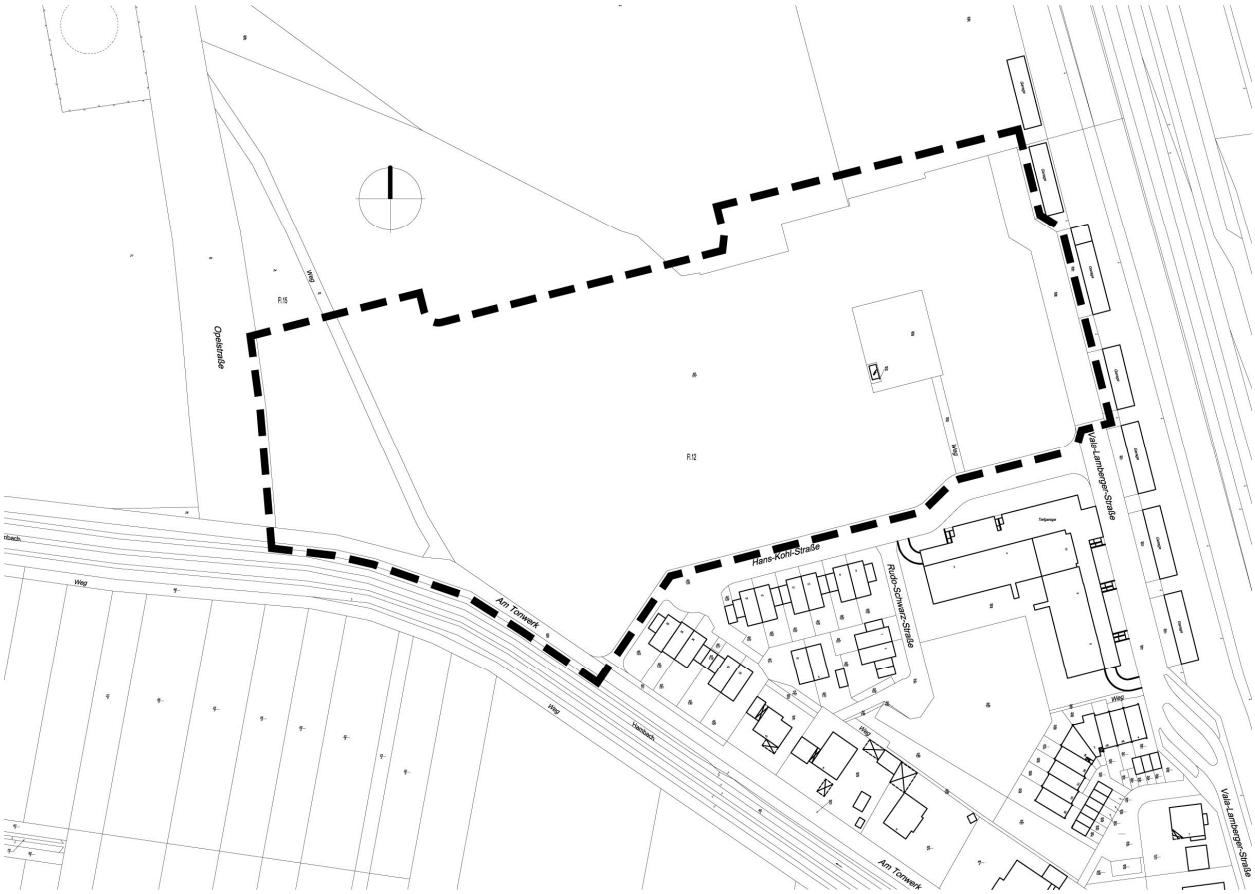



Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ (unmaßstäblich)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der seit dem 20.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen, Bestand“ dar.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des seit dem 14.02.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Gunderslache“ sowie die Festsetzungen der 1. Änderung (nur textliche Änderungen, rechtskräftig seit dem 21.05.1992) und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gunderslache“ (rechtskräftig seit dem 14.10.2004).

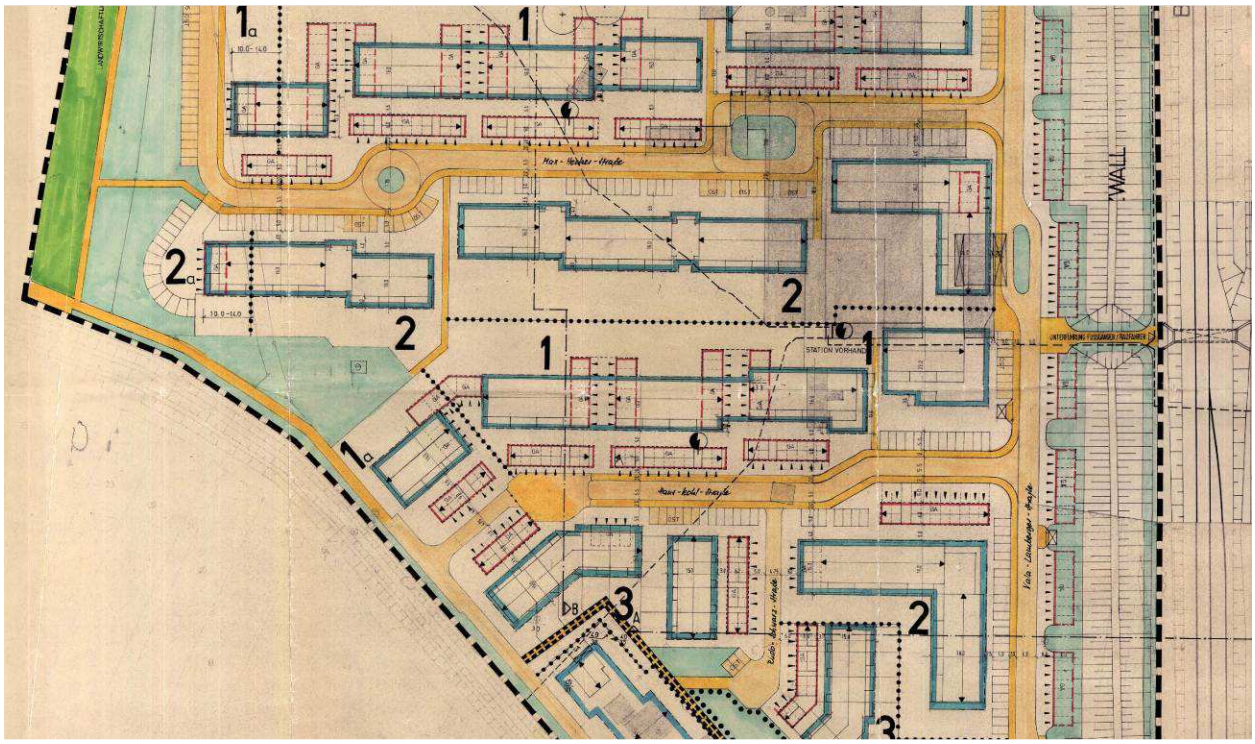



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Gunderslache“ (unmaßstäblich)

Abbildung 3: Auszug aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gunderslache“ (unmaßstäblich)

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kreisstadt Heppenheim, westlich der Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich weitere geplante Wohnbauflächen die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an aktuelle Wohnbauerfordernisse angepasst werden sollen, wie dies für vorliegendes Plangebiet beabsichtigt ist.

Im Süden des Gesamtgeltungsbereiches sind bereits die ersten Vorhaben umgesetzt. Bisher wurden entsprechend den Planfestsetzungen Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser errichtet. Der Bereich der Änderung erweitert das Wohngebäudeangebot nun um freistehende Einfamilienhäuser.

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll von der „Vala-Lamberger-Straße“ bzw. der „Hans-Kohl-Straße“ aus erfolgen. Die Haupterschließungsstraßen sind als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ mit einer Breite von 9,50 m inklusive zwei Gehwegen festgesetzt. Die weiteren Verkehrsflächen, die eine Breite von 4,00 m oder mehr aufweisen, sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Diese Wege dienen nur der Erschließung weniger Grundstücke und sind für den Begegnungsfall Pkw / Pkw ausreichend breit. Verkehrsflächen mit einer Breite von weniger als 4,00 m sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Weg entlang des Hambach-Deiches ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Alle Wege mit besonderer Zweckbestimmung wurden im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden mit möglichst optimierter Breite festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße berücksichtigt bereits weitere Erschließungsabschnitte und ist daher breiter, als dies für die ausschließliche Erschließung des vorliegenden Plangebietes erforderlich wäre.

Zwischen Grundstückseigentümer und Stadt wurde eine erschließungsvertragliche Regelung dahingehend getroffen, dass die Erschließungsverpflichtung beim Eigentümer liegt. Sämtliche Erschließungsaufwendungen sind von diesem zu tragen.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation unterirdisch zu führen sind. Die Errichtung von oberirdischen Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen. Eine Erdverlegung im Zuge der Erschließungsarbeiten ist wirtschaftlich zumutbar und entspricht dem Stand der Technik.

### I.1.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches 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 zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### I.1.7 Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde früher als Lagerfläche eines Ziegeleibetriebes genutzt. Nach Angaben des Grundstückseigentümers wurden auf der Fläche früher Dachziegel und Mauerziegel auf Paletten im Freien gelagert. Die Lagerflächen wurden bereits vor langer Zeit abgeräumt und liegen seither brach.

Der im Bauwesen und der Wohnungswirtschaft tätige Grundstückseigentümer ist in Bezug auf Altflächen, Bodenverunreinigungen und Lagerung von Erden und Baustoffen besonders fachkundig und daher in Bezug auf die Thematik der Bodenkontaminationen sensibel.

Der südliche Teil des ehemaligen Ziegeleigeländes wurde in den letzten Jahren bereits mit Mehrfamilienwohngebäuden sowie Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäuser bebaut. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurden nach Angabe des Grundstückseigentümers keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Das Plangebiet ist durch den - seit dem 14.02.1987 rechtskräftigen - Bebauungsplan „Wohngebiet Gunderslache“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Bei der vorliegenden Planänderung geht es daher nicht um die Umwandlung einer Gewerbefläche zu Wohnbaufläche. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Umwandlung vom Baurecht für Mehrfamilienhäuser zu einem Baukonzept zur Realisierung von im Wesentlichen Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, Bauplätze für Einfamilienhäuser an Einzelbauherren zu veräußern und die Doppelhäuser über die eigene Baufirma zu errichten und schlüsselfertig zu veräußern, wie dies auch im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits erfolgte.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt- und Geologie (ALTIS) ist die in den Planunterlagen überplante Fläche nicht als Altfläche eingetragen.

Zum Planbereich liegen der Kreisstadt Heppenheim keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Ein Untersuchungsbedarf in Bezug auf Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden wird seitens der Stadt nicht 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. 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.

### I.1.8 Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ und ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind.

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. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens einschließlich Bewertung der hydrogeologischen Situation dringend empfohlen.

**Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Falle eines Dammbruches des Hambach-Dammes überschwemmt werden kann.** Bauliche Vorsorgemaßnahmen liegen in der Verantwortlichkeit des Bauherren. Hierzu besteht die Möglichkeit der Beratung durch die Kreisstadt Heppenheim, den Gewässerverband Bergstraße und / oder die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Bei Vernässungs- oder Überschwemmungsschäden, Setzrissen und anderen Schäden, die auf schwankende oder hohe Grundwasserstände zurückzuführen sind, können Schadenersatzan-

sprüche gegenüber der Kreisstadt Heppenheim, dem Gewässerverband Bergstraße oder anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts nicht geltend gemacht werden.

Auf Antrag des Gewässerverbandes Bergstraße wurde mittlerweile der Plan für die Sanierung des rechten Hambachdeiches in der Gemarkung Heppenheim im Bereich der Straße „Am Tonwerk“ auf einer Länge von ca. 403 m mit Verfügung vom 15.07.2013 (Aktenzeichen: IV/Da 41.2 - 79 i 12 -GVB - 3 / 5-) vom Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt. Die Gefahren eines Dammbruchs mit Überschwemmungsschäden werden durch die entsprechende Sanierung minimiert, da die Standsicherheit des Deiches hierdurch sichergestellt wird. Es ist seitens des Gewässerverbandes vorgesehen, die entsprechende Realisierung vorzunehmen.

## I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

### 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die somit unzulässigen Nutzungen würden ggf. zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch das resultierende Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Dichte entsprechen üblichen Werten innerstädtischer Wohnbaugebiete. Gleichzeitig werden eine gute Durchgrünung des Gebietes und eine damit verbundene Wohnqualität gewährleistet.

Für die Abstandsflächen im Teilbereich A wird wie im Bereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes ein Maß von 3,00 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB). Hierdurch können die Gebäude an den Giebelseiten geringfügig näher aneinander gebaut werden als bei Ermittlung der Abstandsfläche nach § 6 HBO. Der Bereich zwischen den Giebelwänden benachbarter Gebäude ist für die Freiflächennutzung von untergeordneter Bedeutung. Die Anforderungen des Brandschutzes bleiben gewährleistet. Im Teilbereich B ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung des Maßes der Abstandsflächen nicht notwendig, da die gewünschte Wohndichte durch die Mehrfamilienhausbebauung gewährleistet ist und die Abstandsflächen aufgrund der nicht feststehenden Ausrichtung der Gebäude an allen Gebäudeseiten eine entsprechende Bedeutung haben können.

Zwischen den Gebäuden sind im Regelfall Garagen vorgesehen, die in der Ausführung als Fertiggaragen Standartmaße von 3,00 m Breite aufweisen. Bei den nach HBO erforderlichen Grenzabständen (je nach tatsächlicher Gebäudehöhe) von ca. 3,30 m bis ca. 3,90 m verbleiben zwischen den Garagen kaum nutzbare oder begehbare Zwischenräume, die aus baugestalterischen Gründen unerwünscht sind.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird auf seitliche Gartenanteile zugunsten einer größeren Grundstückstiefe verzichtet. Ohne wesentliche Abstriche bei der Wohnqualität können die Baugrundstücksflächen vergleichsweise klein gehalten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Teilbereich A auf zwei begrenzt. Im Teilbereich B sind drei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist jeweils das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss nach HBO ausbaubar. Diese Festsetzung stellt eine Kombination aus planungsrechtlicher Festsetzung und gestaltungsrechtlicher Festsetzung dar. Planungsrechtlich sind im Planbereich A 3 Vollgeschosse zulässig, wovon sich eines gestaltungsrechtlich im Dachgeschoss befinden muss. Entsprechend sind im Planbereich B 4 Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig, wovon sich wiederum eines gestaltungsrechtlich im Dachgeschoss befinden muss.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der umliegenden Bebauung orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen. Die zulässige Firsthöhe wird im Teilbereich A mit 11,50 m bzw. im Teilbereich B mit 14,50 m festgesetzt. Für die Traufwandhöhe wird ein Wert von 8,00 m (Teilbereich A) bzw. 11,00 m (Teilbereich B) zugelassen. Als Bezugshöhe wird die anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, gewählt. Die Höhen entsprechen im Teilbereich A der Höhenbegrenzung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes (westlich Rudo-Schwarz-Straße) und haben sich dort als städtebaulich angemessen bewährt. Die Übernahme in die aktuelle Planung dient der Harmonisierung des Gesamtgebietes. Für den Teilbereich B sind größere Höhen entsprechend der Ursprungsplanung in Anlehnung an den bereits realisierten Geschosswohnungsbau südlich benachbart an der Vala-Lamberger-Straße angemessen.

### I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Teilbereich A wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als Sonderform der offenen Bauweise festgesetzt. Im Teilbereich B wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Unterschied zu Teilbereich A sind in Bereich B somit auch Hausgruppen zulässig. Diese Bauweise mit Baukörperlängen bis ca. 30 m (eingeschränkt durch die Baugrenzen) ist als Fortsetzung des Geschosswohnungsbaus südlich benachbart an der Vala-Lamberger-Straße städtebaulich vertretbar, während im Teilbereich A eine stärkere Auflockerung der Bebauung gewünscht ist. Die Zulässigkeit von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern an der Vala-Lamberger-Straße ist auch durch die bereits vorhandene Garagenzeile auf der Bahnseite begründet, die eine entsprechende wohnbauliche Dichte auch hinsichtlich des Stellplatzbedarfes ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen festgelegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass Überschreitungen durch Bauteile oder Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten innerhalb genannter Maße zugelassen werden können. Die durch Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ sind im Übrigen als durchgehende Bänder festgesetzt, um bei späteren Grundstücksverkäufen die Möglichkeit zu eröffnen, auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Die im Plan beispielhafte Darstellung für die Grundstücksteilung dient insofern auch nur zur Orientierung und ist nicht bindend.

### I.2.3 Sonstige bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Im Teilbereich A wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch werden Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf ausgeschlossen. Für Doppelhäuser ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen. In Teilbereich B ist eine entsprechende Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht erforderlich, da östlich der Vala-Lamberger-Straße bereits eine Garagenzeile errichtet wurde, die zum Stellplatznachweis für die Wohnbebauung des Teilgebietes B herangezogen werden kann.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim sind zu den Gebäuden die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, für die entsprechende Flächen festgesetzt werden. Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der entsprechend festgesetzten Teilflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Im Bebauungsplan sind neu anzupflanzende Einzelbäume zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes festgesetzt.

### I.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg, die vor allem aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens Lärmemissionen verursacht. Um die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf das Plangebiet abzuschätzen, wurde bereits 1985 eine schalltechnische Untersuchung vom Institut für Akustik und Bauphysik Dipl.-Ing. Ernst-Jo. Volker in Oberursel-Stierstadt durchgeführt. Auf die dort ausführlich dargelegten Sachverhalte und die Ableitung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird verwiesen.

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind entsprechend diesem Gutachten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des Schallgutachtens wurde bereits angrenzend an die Bahnanlagen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m über den Gleisen errichtet. Der Wall befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, östlich der „Vala-Lamberger-Straße“.

Im Gutachten werden drei Lärmeinwirkungszonen unterschieden, wobei außerhalb eines Abstandes von 150,00 m zu den Bahngleisen keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Innerhalb eines Abstandes von 110 m zu den Bahngleisen sind laut Gutachten folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Alle Fenster in den Wohngebäuden sind im EG, 1. OG und 2. OG entsprechend den Anforderungen der Schallschutzklasse III auszustatten ($R'_w$ / Schalldämmmaß = 35 dB (A)). Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von 40 dB (A) aufweisen.

Für das 3. OG bzw. das Dachgeschoss ist die Schallschutzklasse IV maßgebend. Fenster müssen ein $R'_w$ / Schalldämmmaß = 40 dB (A), Außenwände ein Schalldämmmaß von 45 dB (A) aufweisen.

Innerhalb eines Abstandes von 110 m bis 150 m zu den Bahngleisen sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Alle Fenster in den Wohngebäuden sind in allen Geschossen entsprechend den Anforderungen der Schallschutzklasse II auszustatten ($R'_w$ / Schalldämmmaß = 30 dB (A)). Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von 35 dB (A) aufweisen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ergänzend innerhalb eines Abstandes von 150 m zu den Bahngleisen schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen, um insbesondere die Nachtruhe zu gewährleisten. Auf schallgedämmte Einzellüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Wohnung insgesamt (z.B. aus energetischen Gründen) mit einer schallgedämmten zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist.

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung genügen die nach Wärmeschutzanforderungen einzubauenden Fenster im Allgemeinen auch den Schallschutzanforderungen, weshalb eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht für erforderlich erachtet wird. Die aktuellen rechtlichen und faktischen Rahmenbedingungen werden in den Schallschutznachweisen zu den konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen sein.

### I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie Hinweise

Zur Gewährleistung eines harmonischen Stadtbildes werden gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des § 81 Abs. 1 HBO getroffen, die sich stark an den bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen orientieren, um einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den Neubauflächen und der bereits bestehenden Bebauung zu gewährleisten.

Diese Festsetzungen betreffen gleichzeitig die Begrenzung der Fernwirkung der Bebauung und sollen deren Einfügen in den Gesamt-Ortsbereich gewährleisten.

Die Fassaden der Gebäude können, wie auch bereits im bisherigen Bebauungsplan zugelassen, aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Alle nach außen sichtbaren Bauteile müssen jedoch farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen (erdfarben) ausgeführt werden (grau, graubraun, braun, rotbraun, beige etc.).

Die Form der Dachflächen ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf Satteldächer oder Pultdächer eingeschränkt. Pultdächer sind nur als im Bereich der Firstlinie versetzte Pultdächer zulässig. Für die Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Dachform und -neigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Geneigte Dächer (Neigung über 10°) sind mit Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Kleinere Nebendächer (Gauben, Erker, Vordächer) können auch in anderem farblich abgestimmten Material wie z.B. Kupferblech ausgeführt werden.

Zur Vermeidung gestalterischer Brüche beim Bau von Doppelhäusern wird bestimmt, dass Doppelhäuser auf beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen müssen. Traufwandhöhe und Firsthöhe sind für beide Doppelhaushälften gleich zu wählen. Für die Fassade von Doppelhäusern ist für beide Doppelhaushälften die gleiche Farbauswahl zu treffen. Ebenso müssen Hausgruppen (Reihenhäuser) auf jedem einzelnen Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Traufwandhöhe und Firsthöhe sind für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe gleich zu wählen. Für die Fassade von Hausgruppen ist für jedes einzelne Haus einer zusammengehörigen Hausgruppe die gleiche Farbauswahl zu treffen.

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich einzuhalten. Die hiervon betroffenen Baufenster weisen sowohl eine Ost-West-Ausrichtung als auch eine Lage entlang der entsprechenden Erschließungsstraßen bzw. -wege auf. Eine Firstausrichtung in Ost-West-Richtung ist hier aus gestalterischen Gründen des Straßenzuges und wegen der optimalen Verwendung von Solaranlagen aufgrund der Südausrichtung der Dachflächen sinnvoll. Bei den Baufenstern in Nord-Süd-Ausrichtung wird eine entsprechende Firstrichtung entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen und -wege nicht vorgegeben, damit den Bauherren die Möglichkeit einer Südausrichtung der Dachflächen zur Solarnutzung nicht genommen wird.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufriedenstellender Gesamteindruck gewahrt bleibt. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal 40 % der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Da im Wohnbereich Abfallbehältnisse störend wirken, wird bestimmt, dass die entsprechenden Standflächen für Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit sonstigem geeigneten Sichtschutz zu umgeben sind.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden im Teilbereich A Nebenanlagen in der Vorgartenzone (zwischen anbaufähiger Erschließungsfläche und vorderer Baugrenze) mit Ausnahme der einzuhausenden oder zu umpflanzenden Standflächen für Abfallbehältnisse und Fahrradabstellplätze nicht zugelassen.

Für Geländeflächen, die unter der Höhe der jeweiligen Straßenhöhe liegen, sind die erforderlichen Böschungen auf dem jeweils tiefer liegenden Grundstück zu erstellen, um den erforderlich Anschluss an den Straßenkörper herzustellen.

Bezüglich der Belange des Denkmalschutzes ist zu beachten, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

Zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen sind notwendige Abstände einzuhalten. Im Bereich der Leitungstrasse müssen tiefwurzelnde Bäume laut DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

Für das Gebiet gilt über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund des schwankenden Grundwasserspiegels als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Auf die verschiedenen Verbote gemäß § 49 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) an und auf Deichen und in einem Abstand von 5 m bzw. 10 m zum Deichfuß wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen, sind nach Satzung der Kreisstadt Heppenheim Zisternen und eine entsprechende Niederschlagswassernutzung bestimmt. Die Satzung ist für das Plangebiet anzuwenden. Einer entsprechenden Festsetzung bedarf es aufgrund der bestehenden Satzungsregelung nicht.

## I.3 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Grundstücke sind an den kommunalen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen.

Zur Stromversorgung ist bereits eine Transformatorenstation im Plangebiet vorhanden. Diese wird durch entsprechendes Planzeichen gesichert.

## I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist erforderlich und kann beispielsweise durch eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 ff BauGB erfolgen. Alternativ sind auch eine Teilungsvermessung und Eigentumsveränderungen auf Grundlage notarieller Verträge möglich.

# II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Der gesetzliche Rahmen hat sich für die Bebauungspläne der Innenentwicklung durch die letzte Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 grundlegend verändert. Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Umweltbelange sind zwar Gegenstand der Planungsüberlegungen und des Abwägungsvorganges, die Bebauungspläne sind aber entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriffsregelung entzogen. Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Weiter werden im Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf das Plangebiet wurden untersucht und führen zu Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Sicherstellung gesunder Wohnbedingungen im Plangebiet.

Die erforderliche Durchgrünung der Bauflächen wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert. Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind als Grün- / Gartenflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Auf den Baugrundstücken ist je 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Durch die nach der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim vorgegebene Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

# III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 06.05.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Umweltprüfung ist aufgrund der Verfahrenswahl nicht vorzunehmen. Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.09.2010 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen dieser förmlichen öffentlichen Auslegung nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 05.11.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Dies führte zu verschiedenen Konkretisierungen und redaktionellen Änderungen der Planung. Auf Antrag des Gewässerverbandes Bergstraße wurde zwischenzeitlich der Plan für die Sanierung des rechten Hambachdeiches in der Gemarkung Heppenheim im Bereich der Straße „Am Tonwerk“ auf einer Länge von ca. 403 m mit Verfügung vom 15.07.2013 (Aktenzeichen: IV/Da 41.2 - 79 i 12 -GVB - 3 / 5-) vom Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt.

Die Bebauungsplanänderung konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim am 12.09.2013 im Übrigen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohngebiet Gunderslache“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.