

-Stadtbauamt/Hochbau-
601 Schr/ve

Heppenheim, 30.03.1992

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Heppenheim,
nördlich der MozartstraÙ "Entelerswiesen"

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber
hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung
mit Bau NVO vom 20.01.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

- 1.1 Das Baugebiet ist in den Bauquartieren 1, 2, 3, 4 und 6 als
WA und im Bauquartier 5 als MI (bestehend) ausgewiesen.
(§§4 und 6 BauNVO).
- 1.2 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für das Areal darge-
stellten zeichnerischen Festsetzungen.
Die festgesetzten überbaubaren Flächen und Grundflächen sind
die jeweils maximal zulässigen.
Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung
getroffen, so gelten die niedrigsten Festsetzungen.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB).

- 2.1 In den Bauquartieren 1 - 6 ist die Bauweise als offene Bau-
weise festgesetzt (§ 22 (1) und § 22 (2) (BauNVO)
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer
Garagen und Stellplätzen an den dafür vorgesehen Stellen
(Tiefgarage im Bauquartier 4) keine baulichen Anlagen
zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
Die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen
nach § 14 (2) Bau NVO sind zulässig.
- 2.3 Die überbaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die
Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone
und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) über-
schritten werden, wenn dies im einzelnen nicht breiter als
3,0 m sind.
Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stütz-
mauer) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußboden auch außer-
halb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Um Trinkwasser einzusparen, (§ 55 HWG) ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der Empfehlungen für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.

Lt. Ortsrecht der Stadt Heppenheim

"Allgemeine Satzung über die öffentliche Wasserversorgung und den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage".

- Allgemeine Wasserversorgungssatzung - § 5a ist eine Befreiung von Benutzungszwang auf Antrag möglich.

Dasselbe trifft zu für die "Allgem. Satzung über die öffentl. Abwasserbeseitigung der Grundstücke und dem Anschluß an die öffentl. Abwasserbeseitigungsanlagen". -Abwassersatzung- § 5 (3)

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 (4) BauNVO)

- 4.1 Die erforderlichen Stellplätze für das Bauquartier 4 sind in einer Tiefgarage bzw. auf dessen Parkdeck und an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen auf den Grundstücken einzurichten und zu unterhalten. Die Stellplätze auf dem Parkdeck sind mit Pergolen zu überbauen. Die Rank- bzw. Klettergewächse können nördlich der Tiefgarage in einem Pflanzstreifen zwischen Tiefgaragen und Stellplätzen angepflanzt werden.
- 4.2 In den Bauquartieren 1 und 2 sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze (einer davon in Form einer Garage bzw. in der Tiefgarage) an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen vorzusehen.
In dem Bauquartier 3 sind je Wohnheit mind. 2 Stellplätze (einer davon in Form einer Garage) vorzusehen.
Die Stellplätze bzw. Garagen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken einzurichten. Die Garagen sind jeweils mind. 5,5 m von Hinterkante Wohnweg zu errichten, so daß jeweils die Fläche vor den Garagen als PKW-Stellplatz genutzt werden kann.
- 4.3 Garagen sind mit Satteldächern gleicher Neigung und Dachdeckung wie das Wohngebäude auszuführen.
- 4.4 Alle Stellplätze sind mit wassergebundener Oberfläche (unversiegelt) auszuführen. Ebenfalls die Zufahrtsfläche vor den Garagen, z.B. bekiest, Rasenkammersteine, 3-4 cm breitfugiges Pflaster.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a Bau GB)

5.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Bereich der Bauquartiere 1 - 4 sind mind. 20% der nicht überbauten und nicht zur Nutzung als Stellplatz - oder Garagenflächen ausgewiesenen privaten Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern der Auswahlliste I zu bepflanzen, alternativ ist je Grundstück 1 Laubbaum der Auswahllisten I und II oder 1 hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und unterhalten.

Auswahlliste I

Acer campestre - Feldahorn (B)
 Acer platanoides - Spitzahorn (B)
 Carpinus betulus - Hainbuche (B)
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Fraxinus excelsior - Esche (B)
 Ligustrum vulgare - Liguster (g)
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (g)
 Quercus robur - Stieleiche (B)
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Tilia cordata - Winterlinde (B)
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (g)

(B) = Baum, (g) = giftiges Gehölz

5.3 Private Grünfläche - Garten (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Fläche ist zu mind. 90% als Grünanlage mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.
 Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

5.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Fläche ist als Grünanlage mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.
 Mind. 20% der Fläche sind geschlossen mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind gemischte Pflanzungen mit einem Mindestanteil von 70% an Gehölzen der Auswahlliste I anzulegen; die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz je qm.
 Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

Die nicht geschlossen mit Gehölzen bepflanzten Bereiche innerhalb der Parkanlage sind als Wiesen- und Rasenfläche mit lockerem Baumbestand anzulegen.

Die Herstellung von Fuß- / Radwegen und die Einrichtung eines Kleinkinder-Spielplatzes sind zulässig. Wege und Plätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

5.5 Anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) 25 BauGB)

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig abgewichen werden.

Es sind ausschließlich Bäume aus nachfolgender Auswahlliste II in der Mindest-Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

Auswahlliste II

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer platanoides - Emerald Queen' - Spitzahorn 'E.Q.'
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Esche
Fraxinus ornus 'Westhofs's Glorie' - Esche 'WG'
Fraxinus ornus - Blumenesche
Qyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Quercus robur - Stieleiche
Quercus rubra - Roteiche
Tilia 'Greenspire' - Amerikanische Stadt-Linde
Tilia 'Pallida' - Kaiser Linde

5.6 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zu erhaltender Baumbestand (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung ausgewiesenen Einzelbäume sowie der Baumbestand innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind zu erhalten und zu unterhalten, ggfs. sind für abgängige Gehölze Nachpflanzungen mit Baumarten der Auswahlliste I und II oder hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

6.1 In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend große Trassen zur Unterbringung der den Baugebieten dienenden Versorgungsleitungen zulässig.

6.2 Für die Ausbildung der Versorgungsanlagen und -leitungen und deren Schutz im Bereich von Bepflanzungen gelten die jeweiligen technischen Bestimmungen der Versorgungsträger. Bei Unterschreitungen der Mindestabstände von tiefwurzelnden Bäumen zu den Versorgungsleitungen werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern Kabelschutzmaßnahmen durchgeführt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

- 7.1 Die Höhenlage des Gebäudes (Baugruppe) wird auf die Mitte des Gebäudes (Baugruppe) bezogen und zwischen 60 cm und 80 cm über der anbaufähigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die maximale Traufhöhe bezogen auf die anbaufähige Straße wird auf eine Höhe von 6,20 m - 6,40 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens definiert.

8. Besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) 1 BauGB

- 8.1 Das Gebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen (Torf und Schluff). Für die jeweiligen Baumaßnahmen ist deshalb eine eigene Bodenuntersuchung vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 118 (4) HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom August 1990 (GVBl I S. 102)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 118 (1) 1 HBO

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 30 - 35° auszubilden. Sie sind mit rotem oder rotbraunem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.
- 1.2 Dachversätze und Dacheinschnitte sind zugelassen.
- 1.3 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 25 cm zugelassen.
- 1.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 1,5 m und in mehrfacher Anordnung nicht mehr als 3/10 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- 1.5 Dachaufbauten in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden höher gesetzter Dachteilen sind zugelassen.
- 1.6 Die Fassaden der Gebäude können aus unterschiedlichen Materialien gestaltet werden. Alle nach außen sichtbaren Bauteile müssen farblich aufeinander abgestimmt und in gedeckten Farbtönen (keine grellen Farben) ausgeführt werden (grau, braun, beige).

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 118 (1) HBO

- 2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nicht zulässig.
- 2.2 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wege sind keine Zäune zugelassen. Hecken sind entsprechend der im Landschaftsplan aufgeführten Pflanzliste möglich.
Als Stützen beim Aufwuchs von Hecken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den Straßenverkehrsflächen (Eingangsseite der Gebäude) errichtet werden und max. 1,50 m hoch sind und somit künftig von der aufwachsenden Hecke überwuchert werden.
3. Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

-Stadtbauamt/Hochbau-

Heppenheim, den 26.03.1992
601-Kö-Schr-Kr/nh

Begründung zum Bebauungsplanentwurf nördlich der Mozartstraße "Entelerswiesen"

Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen der Mozartstraße und der Tiergartenstraße, westlich der Straße der Heimkehrer, liegt ein ca. 24.000 qm großes Areal, das nach dem 1981 genehmigten Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche mit der Nutzungsart "Mischgebiet" ausgewiesen ist.

Eine Teilfläche in der Größe von ca. 7500 qm wird derzeit noch als Weide genutzt. Der übrige Teil war früher in die Nutzung des angrenzenden Gartenbaubetriebes einbezogen, liegt jedoch schon einige Jahre brach.

Veranlaßt durch private Interessen der Grundstückseigentümer ist nun ein Bauträger bemüht, entsprechend dem vorliegenden mit dem Stadtbauamt vorbereiteten Bebauungsplanentwurf, auf dem bezeichneten Areal Wohnbebauung in zweigeschossiger Reihenhaus- und Doppelhausbauweise sowie in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus zu verwirklichen.

Der Bebauungsplanentwurf bezieht die bestehenden Gebäude an der Mozartstraße mit ein, um hier ebenso wie im Neubaubereich planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Ebenso einbezogen sind die Grundstücksteile im rückwärtigen Bereich der bestehenden Anlieger sowie der noch als Gartenbaubetrieb verbleibende Anteil, um insgesamt ein städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Vorgaben für eine künftige Wohnbaunutzung zu erhalten.

Mit der kurzfristig beabsichtigten Erschließung können von den künftig insgesamt möglichen 60 Gebäuden 37 Einfamiliengebäude, sowie ein Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten verwirklicht werden. Die beabsichtigte Wohnbebauung kommt dem öffentlichen Interesse insofern entgegen, als hiermit ein Teil der großen Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann.

Mit der beabsichtigten Bodenordnung wird auch die Erweiterung des "öffentlichen Grünzuges" ermöglicht, die bereits zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens für die Erweiterung des westlich angrenzenden "Sportzentrums" angekündigt und seinerzeit als Ersatzfläche für die Ausweitung der Tennishalle festgelegt wurde.

Planerische Absichten, städtebauliche Aspekte

Das zur Neubebauung ausgewiesene Areal grenzt im Süden und Osten an Wohnbereiche mit zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise an.

Mit der hier vorliegenden Planung wird die Absicht verfolgt, im wesentlichen diese Bauweise zu ergänzen und durch zweigeschossige Reihenhäuser fortzusetzen.

Umschlossen von den zweigeschossigen Gebäuden ist im Innenbereich ein dreigeschossiges Wohngebäude für die Erstellung von erforderlichen Geschosswohnungen geplant, in dessen unmittelbarem nördlichen Anschluß eine Tiefgarage vorgesehen ist.

Im Planungsgebiet sind auch die Privatgrundstücke einbezogen, die in absehbarer Zeit noch nicht für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Für sie soll lediglich das Planungsrecht geschaffen und die Vorsorge bei der Bemessung der Vor- und Entsorgungseinrichtungen getroffen werden.

Dies betrifft zum einen den Grundstücksteil der vorhandenen Gärtnerei in der Baugruppe 3, der weiterhin der bisherigen Nutzung zur Verfügung stehen soll. Zum anderen handelt es sich um die rückwärtigen Gartengrundstücke der Anlieger an der Mozartstraße, der Gebäudegruppe 3. Hier betrifft diese Zurückhaltung vor allem das Grundstück Nummer 68/6, auf welchem eine große Weide und weiterer Baumbestand im Interesse des Besitzers auch weiterhin im vollen Umfang erhalten bleiben soll.

Mit der Ausweisung der Bauflächen für die beabsichtigte Wohnbebauung wird die nach § 17 BauNVO festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 in den Bauquartieren 1,2 und 4 überschritten. Die Überschreitung bleibt aber im Rahmen der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Grenze der maximal 50 %igen Erhöhung.

Bei der Beurteilung der Planvorlage ist mit einzubeziehen, daß am westlichen Gebietsrand eine Fläche in der Größe von ca. 5000 qm von jeglicher Versiegelung freigehalten wird und ebenso die durch Bestandschutz gebundenen Gartenanteile der Grundstücke der westlichen Baugruppe 3 mit zusammen ca. 700 qm und GRZ = 0,3 zu einer insgesamt geringeren Ausnutzung und Bodenversiegelung beitragen.

Einzubeziehen in die Beurteilung ist auch die sparsame Form der Verkehrserschließung, die bei einer gleichen Anzahl der Wohneinheiten, jedoch in weniger verdichteter Bauweise, zu einem höheren Anteil der versiegelten Fläche führen würde.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Anliegerstraße mit Anbindung an die Mozartstraße, der an einer Seite ein 1,25 m breiter Fußweg höhengleich angefügt ist.

Als Elemente der Verkehrsberuhigung (verhindern von Fahrbeschleunigungen) sind wechselseitig angeordnete Bäume in zwei mal zwei Meter großen Pflanzflächen vorgesehen, mit denen gleichzeitig gestaltendes öffentliches Grün im Straßenraum verwirklicht wird.

Von der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Verkehrsfläche wird der Straßenteil zwischen den Grundstücken der Gruppe 3 zunächst nicht ausgeführt. Dies bezieht sich zum einen auf den Grundstücks- teil der vorhandenen Gärtnerei, der der bisherigen Nutzung nach wie vor zur Verfügung stehen soll; zum anderen auf die Gartenan- teile der Grundstücke an der Mozartstraße, für die lediglich vor- sorgend das Planungsrecht für eine künftige Wohnbebauung geschaf- fen wird und diese in der Berechnung der Ver- und Entsorgungslei- tungen Berücksichtigung findet.

Garagen und Stellplätze

Jedem Wohngebäude sind mind. 2 PKW-Abstellmöglichkeiten in Form von Garagen oder Stellplätzen zugeordnet. In den Bauquartieren 1 und 3 sind die Garagen derart angeordnet, daß sie mind. 5,5 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Damit kann die mit einer wassergebundenen Oberfläche aus- gebildeten Vorflächen der Garagen als PKW-Stellfläche genutzt wer- den.

Im Bauquartier 2 sind die Garagen und Stellplätze größtenteils vor Kopf der Wohnzeilen in Form von kleinen Garagenhöfen angeordnet. So können die Stichstraßen vom Verkehr freigehalten werden.

Im Bauquartier 4 (Eigentumswohnungen in Geschoßbauweise) sind auf dem Grundstück angrenzend an die Anliegerstraße Stellplätze ange- ordnet. Weitere Stellflächen sind in der geplanten Tiefgarage so- wie auf dem Garagendeck ausgewiesen. Für jede Wohneinheit sind so- mit 2 Stellplätze möglich.

Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind entlang der Verkehrsflä- che angeordnet.

Sämtliche Stellplätze - außer denen auf dem Parkdeck - sind lt. den "schriftlichen Festsetzungen" mit wassergebundenen Oberflächen in Form von Rasenkammersteinen, Kies, Mineralbeton oder Pflaster mit 3 - 4 cm starken Fugen auszubilden.

Wasserversorgung

Die notwendige Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Orts- netz. Der grundsätzliche Nachweis wurde in der Ruhrgasnetzberech- nung vom Dezember 1985 geführt.

Für den vorliegenden Planbereich wurde eine weitere Untersuchung durchgeführt, die die vorangegangenen Berechnungen bestätigt und beim Stadtbauamt zur Einsicht vorliegt.

Um die Trinkwasserentnahme aus dem städtischen Leitungsnetz einzu- sparen, ist geplant, für die Grünflächenbewässerung und die Toi- lettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in Privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit von 1989 getroffen werden.

Laut Ortsrecht der Stadt Heppenheim "Allgemeine Satzung über die öffentliche Wasserversorgung und den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage" - Allgemeine Wasserversorgungssatzung - § 5 a ist eine Befreiung vom Benutzungszwang auf Antrag möglich. Entsprechende Vorkehrungen werden in den "schriftlichen Festsetzungen" des Bebauungsplanes getroffen.

Brandschutz

Zur Unterstützung des Brandschutzes werden in den öffentl. Flächen gem. der gesetzlichen Bestimmungen Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestellen eingerichtet. Entsprechend der Empfehlung des Stadtbrandinspektors wird im Bereich des geplanten Parkdecks (Bauquartier 4) ein Überflurhydrant installiert.

Wasserentsorgung

Sowohl die Regenwasserableitung wie auch die Schmutzwasserentsorgung kann über das vorhandene Kanalnetz sichergestellt werden. In der 1983 erstellten Kanalnetzberechnung und den nachfolgenden Vorfluteruntersuchungen ist der generelle Nachweis geführt. Für den vorliegenden Planungsbereich wurde eine weitere Untersuchung durchgeführt, die die vorausgegangene Berechnung bestätigt und beim Stadtbauamt zur Einsicht vorliegt.

Versickerung von Regenwasser

Vom Wasserwirtschaftsamt Darmstadt wird die Versickerung des Regenwassers z.B. zur Erreichung verringerter Kanalquerschnitte oder zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven empfohlen. Hierbei handelt es sich um die Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden unverschmutzten Regenwassers auf den privaten Grundstücken.

Das vorliegende Planungsgebiet bezieht sich auf eine Fläche im Bereich des alten Neckarbettes. Um der Empfehlung zu folgen, wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt, das im Stadtbauamt zur Einsicht vorliegt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung im Planungsbereich nicht erfüllt sind und das anfallende Regenwasser über Kanäle abgeführt werden muß.

Landschaftsplanung

1. Bestandsbeschreibung

Der beplante Bereich umfaßt ehemaliges Baumschulgelände, intensiv mit Schafen beweidetes Grünland, vorhandene Bebauung entlang der

Straße der Heimkehrer und der Mozartstraße sowie größere Gartenflächen, die teilweise einen dichten Obstbaumbestand aufweisen.

In Teilbereichen des früheren Baumschulgeländes finden sich noch z.T. dickichtartige Bestände der ehemals aufgeschulten Pflanzen. Im Norden des Gebietes handelt es sich hier um dichtes Weidengebüsch, weiter südlich, hinter der Bebauung an der Straße der Heimkehrer, dominieren verschiedene Koniferenarten. In diesem ehemaligen Baumschulquartier findet noch eine sporadische Pflege statt. Das restliche Baumschulgelände ist größtenteils von einer dichten und hochwüchsigen Gras-/Kräutervegetation bedeckt, nur sehr vereinzelt finden sich jüngere Gehölze.

Das im westlichen Plangebiet gelegene Grünland wird intensiv von Schafen beweidet und weist eine dementsprechend dichte, kurzrasige und artenarme Vegetationsdecke auf. In den Randbereichen der Weideflächen stehen einzelne, z.T. verwilderte Obstbäume.

Die Grundstücksfreiflächen im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Bebauung weisen keine "floristischen Besonderheiten" auf, auf einigen Grundstücken finden sich jedoch größere, markante Nußbäume.

Im Südwesten des Gebietes befinden sich hinter der Bebauung an der Mozartstraße größere Gartenflächen, die teilweise eine dichte randliche Abpflanzung aufweisen und einen älteren Bestand hochstämmiger Obstbäume tragen. Es handelt sich nicht um Streuobstwiesen im eigentlichen Sinne, vielmehr findet eine gärtnerische bzw. einem Hausgarten entsprechende Nutzung statt.

Auf die der Begründung als Anlage beigefügte Bestandskarte wird verwiesen. Eine eingehende Bewertung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege findet in der der Begründung ebenfalls als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung statt.

2. Landschaftsplan

Durch die Aufnahme zahlreicher landschaftsplanerischer Festsetzungen wird die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Bauleitplanungsverfahren gewährleistet. Bezüglich der Bewertung der Planung bzw. des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum endgültigen Ausgleich wird ebenfalls auf die der Begründung als Anlage beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

2.1 Grundstücksfreiflächen

Für den Bereich der neu entstehenden Wohnbebauung wird eine Festsetzung getroffen, die eine Mindest-Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen festlegt und so im Zusammenwirkung mit weiteren grünordnerischen Festsetzungen eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsfläche sicherstellt. Eine Auswahlliste gibt die Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten vor.

2.2 Private Grünfläche - Garten

Die zeichnerische und textliche Festsetzung der betreffenden Gartenfläche als "Private Grünfläche Garten" sichert in Verbindung

mit der Festsetzung einer "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen" den vorhandenen Gehölzbestand ab.

2.3 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die Freihaltung dieser Fläche dient dem Erhalt eines durchgehenden Grünzuges im Westen Heppenheim. Eine detaillierte Gestaltung, d.h. in erster Linie die Festlegung der Standorte von Bäumen und Strauchpflanzungen, muß einer konkreten, ausführungsfähigen Planung vorbehalten bleiben. Bereits im Bauleitplanverfahren werden aber Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung unter ökologischen Gesichtspunkten sicherstellen.

So wird festgelegt, daß mindestens ein Fünftel der Gesamtfläche von geschlossenen Strauch- und Baumpflanzungen eingenommen werden müssen, in denen einheimische und standortgerechte Gehölzarten dominieren. Die nicht geschlossenen bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche und, soweit nutzungsbedingt erforderlich, als Rasenfläche anzulegen und mit Einzelbäumen und Baumgruppen aufzulockern.

Um dem Charakter einer Parkanlage entsprechen zu können, wird die Herstellung nicht wasserundurchlässig versiegelter Wege ausdrücklich zugelassen, ebenso die Einrichtung eines Kleinkinder-Spielplatzes. Letzteres umfaßt die Aufstellung eines Sandkastens und einiger auf Kleinkinder zugeschnittene Spielgeräte nicht die Einrichtung eines regelrechten, für alle Altersgruppen geeigneten Spielplatzes. Eine Nutzung wird in erster Linie durch die Kinder der zukünftigen Anwohner erfolgen.

2.4 Anzupflanzende Einzelbäume

Die im Straßenraum anzupflanzenden Bäume stellen in Verbindung mit den begrünten Grundstücksfreiflächen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sicher. Die entsprechenden Bepflanzungen sind hier in erster Linie unter gestalterischen und klimatischen Gesichtspunkten zu bewerten.

Eine Auswahlliste gibt die Verwendung von für die besonderen Standortbedingungen des Straßenraumes besonders geeigneten Baumarten vor.

Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Nach den vorliegenden Bodengutachten befinden sich zwischen der Geländeoberfläche und dem tragfähigen Baugrund, der erst in einer Tiefe von 6,00 m anzutreffen ist, Torf- und Schluffschichten.

Die in größeren Abständen durchgeführten Sondierungen und Bohrungen reichen jedoch nicht aus, um für die einzelnen Bauvorhaben detaillierte Aussagen für deren Gründung abzuleiten. Für die jeweilige Baumaßnahme ist deshalb eine eigene Bodenuntersuchung vorzunehmen.

Höhenlage der Gebäude

Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 94.60 m ÜNN. Die Kellerfußböden sind deshalb alle oberhalb dieser Marke angelegt.

Durch diese Maßnahme kommen die Wohngebäude im tiefsten Gebäudebereich mit ihren Kellerfußböden auf die Fläche des gewachsenen Geländes zu stehen.

Um zu verhindern, daß die Wohngebäude mehr als 2 Geschosse + Kellersockel über Oberkante Gelände herausragen, ist vorgesehen, den gesamten Planbereich ca. 1,50 m mit Erdreich aufzufüllen und die Verkehrsfläche in dieser Höhe anzulegen. Hiermit wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die Ver- und Entsorgungsleitungen oberhalb des Grundwasserspiegels anzuordnen.

Bodenordnung

Das zur Neubebauung ausgewiesene Areal befindet sich anteilig im Besitz weniger Eigentümer. Der unmittelbar zur Erschließung vorgesehene Teilbereich für ca. 37 Hauseinheiten befindet sich bereits im Besitz eines Bauträgers, sodaß eine freiwillige Bodenordnung gewährleistet ist.

Flächenbilanz

Gesamte Fläche des Geltungsbereichs = 35.000,00 qm

bereits bebaute Fläche entlang der Mozartstraße		
+ entlang der Str. der Heimkehrer	=	8.800,00 qm
vorh. nördl. Fußweg		500,00 qm
		<u>9.300,00 qm</u>
zur Planung zur Verfügung stehendes Areal		<u>25.700,00 qm</u>
Öffentliche Grünfläche	5.000,00 qm =	19,5 %
Verkehrsfläche, einschl. öffentl. Stellplätze + Garagenhöfe	3.750,00 qm =	14,6 %
Nettobaupfläche	16.950,00 qm =	65,9 %

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Aushang im Rathaus in der Zeit vom 17.06.91 bis einschl. 03.07.91 durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB erfolgt zu gegebener Zeit ebenfalls durch Aushang des Bebauungsplanentwurfs im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.


(Obermayr)
Bürgermeister