

Bauverwaltungsamt

Heppenheim, August 1996
600-Kn/he

Ergänzung und Änderung der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Mozartstraße, Gewann „Zwischen dem Viehweg und dem Stadtbach“ vom 12.09.1994 betreffend den Teilbereich Flur 25 Nr. 162/2 (ehem. Landwirtschaftsbetrieb des Landeswohlfahrtsverbandes)

Anmerkung: Die Ergänzungen und Änderungen im Vergleich zu den schriftlichen Festsetzungen des seit dem 12.01.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Mozartstraße (Bauquartier Nr. 9) sind **fett** gedruckt.

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

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1. **Das Baugebiet ist als WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.**
 - 1.2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für das Areal dargestellten zeichnerischen Festsetzungen.
Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind jeweils die maximal zulässigen Grundflächen.
Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen so wie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
 - 2.1. In den Bauquartieren 1, 7, 8 ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).
(Abweichende Bauweise = offene Bauweise, Baukörper größer 50,00 m zulässig).
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung.

Im Bauquartier 4 ist die Bauweise als geschlossene Bauweise (Baukörper, größer 50,00 m zulässig) (§ 22 (3) BauNVO).
Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach der Hess. Bauordnung.
In den Bauquartieren 2, 3, 5, 6 ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Im Bauquartier 9 ist geschlossene Bauweise (ohne seittl. Grenzabstände an den Endhäusern) festgesetzt. § 22 (3) BauNVO.

- 2.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Tiefgaragen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig (§ 14 (1) BauNVO), **außer im Bauquartier 9. Hier sind an den im B-Plan eingezeichneten Stellen Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Parkplätze und private Pkw-Stellplätze zulässig.** Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
- 2.3. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m je Wohneinheit sind. Freitreppe und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
3. Die Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB
- 3.1. Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen festgesetzt. Sie beziehen sich auf die im Bebauungsplan eingezeichneten Punkte üNN (97,25 üNN-Mozartstraße, 96,20 üNN südlicher Erschließungsweg). Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Unterkante des Dachsparrens.
4. Immissionshemmende Maßnahmen § 9 (1) 24 BauGB
- 4.1. Im Hinblick auf die Schallimmissionen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf die vorhandene Nachbarbebauung sind lt. schalltechnischem Gutachten vom 24.04.1991 folgende Maßnahmen zu treffen:
Zur Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte sind die Seitenwände der Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgaragen mit schallabsorbierenden Verkleidungen auszubilden. Die Verkleidungen müssen einen Koeffizienten für die Schallabsorption nach den Richtlinien ZTV-LSW 88 bzw. RLS-90 einen Wert von mind. = 8dB aufweisen (Nachweis durch Prüfzeugnis).
- 4.2. Diese Werte können z.B. durch Lochsteine mit Mineralfaserhinterlegung erreicht werden.
Mit diesen o.ä. Verkleidungen müssen die Wände der überdachten Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bis zu den ersten Stellplätzen innerhalb der Tiefgaragen versehen werden.
Ebenfalls mit o.g. Verkleidungen sind die seitlichen Rampenwände bzw. die Brüstungen der Ein- und Ausfahrten im nicht überbaubaren Bereich auf den Innenseiten auszubilden.
Die Brüstungen sind so herzustellen, daß sie eine Höhe von mind. 1,00 m über Gelände bzw. über Rampenniveau aufweisen.
5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB
- 5.1. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen - an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen - einzurichten und zu unterhalten.
Ausnahme sind die Bauquartiere 2, 5 **und 9**. Hier sind Einzelgaragen mit begrünten Flachdächern zulässig.
6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1)13 BauGB

6.1. Für die Ausbildung der Versorgungsanlagen und -leitungen und deren Schutz im Bereich von Bepflanzungen gelten die jeweiligen technischen Bestimmungen der Versorgungsträger.

7. Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

7.1. Leitungsrechte sind im Bedarfsfall entlang der Erschließungsstraßen für die Stellung der Straßenbeleuchtung und Stromzuführung einzuräumen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet und grundbuchrechtlich gesichert werden.

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

8.1. Das zur Planung anstehende Gebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen (Torf, Schluff usw.). Für die jeweilige Baumaßnahme ist deshalb eine eigene Bodenuntersuchung vorzunehmen, um entsprechende Maßnahmen zur Gründung der Gebäude durchführen zu können.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 HBO in der Fassung vom 20.12.93 (GVBl. I Nr. 32, 1993, S. 655 ff)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 87 (1) 1 HBO

1.1. Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 35° max. 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 maximal 25 cm zugelassen.

1.4. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 2,0 m und in mehrfacher Anordnung nicht mehr als 4/10 der jeweiligen Dachlänge betragen.

1.5. Dachaufbauten in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden höher gesetzten Dachteilen sind zugelassen.

1.6. Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist so vorzunehmen, daß ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten wird. Die Auswahl der Farbtöne ist mit der Stadt Heppenheim abzustimmen.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc. (§ 87 (1) 3 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 und als Abschirmung gegen fremden Zugang sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter

der Grenze zu den Straßenverkehrsflächen errichtet werden und max. 1,50 m hoch sind.

3. Müllbehälter (§ 87 (1) 3 HBO)

- 3.1. Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht und mit entsprechender Bepflanzung versehen werden (**gem. Artenliste 6**).

4. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) 3 HBO

- 4.1. Um Trinkwasser einzusparen, ist für die Toilettenspülung und die Grünflächenbewässerung von den Dachflächen Regenwasser in Zisternen 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 - § 5a, ist eine Befreiung vom Benutzungszwang auf Antrag möglich.

Auf die Satzung der Stadt Heppenheim über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vom 15.07.1994 wird verwiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM INTEGRIERTEN LANDSCHAFTSPLAN

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, § 9), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG in der Fassung vom 12.03.1987, § 1, 2), Gesetz über die Bauordnung (HBO in der Fassung vom 20.07.1990, § 83).

1. An den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf privaten Grundstücksflächen entsprechend den Empfehlungen der Artenliste 2, auf öffentlichen Flächen entsprechend Artenliste 3. Die Pflanzflächen sollen Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zugang, Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
2. Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
3. 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Davon sind 30 % mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Empfehlungen der Artenliste 2 zu bepflanzen. (Richtwert: 1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm). Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 20 % Anteil an den Baum- und Strauchpflanzungen haben.
4. Für die an Fuß-/ Radwege angrenzenden Grundstücksteile wird die Einfriedigung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,70 m entsprechend Artenliste 4 empfohlen.
5. Entlang der Wohnstraßen und Wege ist die Einfriedigung der Grundstücke nur mit freiwachsenden Hecken entsprechend Artenliste 5 zulässig.
6. Bei der Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

7. Es wird festgesetzt, 10 % der Gebäudeaußenwände mit geeigneten Kletterpflanzen der Artenliste 6 dauerhaft zu begrünen. Die Dächer der Flachdachgaragen sind zu begrünen.
8. Mindestens 75 % des öffentlichen Platzes/Spielplatz sind als Grünfläche mit einer dauerhaften Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Wege- und Platzflächen dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Fläche ist größtenteils mit Laubbäumen zu überstellen. Je 150 qm Grundfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Artenliste 3 in der Mindest-Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand beträgt 15,0 m.
9. Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Anpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) sind vollständig mit einheimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je qm zu bepflanzen.
10. Die zeichnerisch zur Erhaltung ausgewiesenen Einzelbäume (§ 9 (1) 25b BauGB) sind ihrer Art gemäß dauerhaft zu pflegen.
11. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel jeglicher Art ist im Plangebiet auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.

Artenliste 1

Gehölz für das Regenrückhaltebecken

Bäume

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Erle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsion)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Graupappel	(Populus canescens)
Schwarzpappel	(Populus nigra)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu entsprechen.

Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, zu entsprechen.

Artenliste 2

Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zierapfel in Sorten	(Malus spec.)
Vogelkirsche	(Prunus avium "Plena")
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Stadtbirne	(Pyrus calleriana 'Chanticleer')
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Obstgehölze wie Äpfel, Birnen, Kirschen (es sind alte Landsorten zu bevorzugen)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu entsprechen.

Sträucher

Alle Arten der Artenliste 1.

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, zu entsprechen.

Artenliste 3

Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen

Großkronige Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu entsprechen.

Kleinkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelkirsche	(Prunus avium "Plena")
Stadtbirne	(Pyrus calleryana "Chanticleer")
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Die zu verwendenden Bäume haben mindestens der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu entsprechen.

Sträucher

In Arten und Qualitäten entsprechend der Artenliste 1.

Artenliste 4

Einheimische Heckengehölze, Schnitt vertragend

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wildrosen	(Rosa spec.)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, zu entsprechen.

Artenliste 5

Freiwachsende, besonders reichblühende Heckengehölze zur Raumbildung

Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)
Maiblumenstrauch in Arten	(Deutzia spec.)
Pfeifenstrauch in Arten	(Philadelphus spec.)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildrosen	(Rosa spec.)
Spiereen in Arten	(Spiraea spec.)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Weigelie	(Weigela "Eva Rathke")

Die zu verwendenden Sträucher haben mindestens der Baumschulqualität Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 a 150 cm, zu entsprechen.

Artenliste 6

Kletterpflanzen

Alpenwaldrebe	(<i>Clematis alpina</i>)
Anemonenwaldrebe	(<i>Clematis montana</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Kletterhortensie	(<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i> ; <i>P. tricuspidata</i> "Veitchii")
Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
Blauregen	(<i>Wisteria floribunda</i>)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Mozartstraße „Gewann: „Zwischen dem Viehweg und dem Stadtbach“; hier: Teilbereich Flur 25 Nr. 162/2 (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb des Landeswohlfahrtsverbandes).

Erfordernis der Planaufstellung

Das Areal des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes des Landeswohlfahrtsverbandes in Heppenheim, Mozartstraße 76 (Flur 25 Nr. 162/2), wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.1994 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes für das Gebiet südlich der Mozartstraße, Gewann „Zwischen dem Viehweg und dem Stadtbach“, aufgenommen. Damaliger Bebauungsplanentwurf sah für das LWV-Grundstück von Norden nach Süden die Nutzungsarten GE 3, MI und Regenrückhaltebecken vor. Da der Stadt Heppenheim infolge der Aufstellung und des Vollzuges von Bebauungsplänen hohe Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, z.B. für die Schaffung neuer Kindergartenplätze, den erforderlichen Ausgleich durch den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen entstehen, wurde den betroffenen Eigentümern bzw. Bauträgern der Abschluß von Infrastrukturbeitragsverträgen angeboten. Nachdem alle Betroffenen mit Ausnahme des Landeswohlfahrtsverbandes diese Verträge zum vorgesehenen Zeitpunkt unterzeichnet hatten, wurde der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplanentwurf am 22.06.1995 ohne den Teilbereich des LWV-Grundstückes gefaßt und der Geltungsbereich insoweit verkleinert.

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.08.1995 dem Regierungspräsidium Darmstadt angezeigt. Der Verwaltung ging am 27.11.1995 eine Verfügung des Regierungspräsidiums mit dem Inhalt zu, daß gegen den bezeichneten Bebauungsplan keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Die zur Inkraftsetzung des Bebauungsplanes notwendige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.01.1996; der Bebauungsplan ist damit seit dem 12.01.1996 rechtsverbindlich.

In Zusammenarbeit mit der Bauträgergesellschaft SÜBA hat der Landeswohlfahrtsverband nunmehr eine Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes Mozartstraße 76 gefunden, die auch den inhaltlichen Ausweisungen des seit 1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und in der vorgesehenen Nutzung den Interessen der Stadt Heppenheim entspricht und nachstehend erläutert ist.

Planungsziele:

Wie vorstehend bereits erwähnt, sah der Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Mozartstraße für den Teilbereich des LWV-Grundstückes bis zu dessen „Abhängung“ von Norden nach Süden die Nutzungsarten GE 3, MI und Regenrückhaltebecken vor. Dies war darin begründet, daß die städtebaulichen Zielsetzungen bislang auf dem gegenüberliegenden städtischen Grundstück den Neubau einer Sport- und Mehrzweckhalle vorsahen. Durch Beschlußlage der Stadtverordnetenversammlung wurde hiervon zwischenzeitlich Abstand genommen, so daß nunmehr auch das LWV-Grundstück, wie der Bereich des bereits beschlossenen Bebauungsplanes „südlich der Mozartstraße“, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden kann, da keine „Abschirmung“ der geplanten Wohnbebauung zum gegenüberliegenden städt. Grundstück aus Lärmschutzgründen mehr nötig ist.

Damit kann nun im Zusammenwirken mit LWV und der Bauträgersgesellschaft SÜBA dem in Heppenheim immer noch bestehenden dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden, wobei die Planungsabsichten die Errichtung von Einfamilienreihenhäusern in Massivbauweise im Rahmen des sogenannten „kostengünstigen Bauens“ vorsehen. Diese Einfamilienreihenhäuser sind das Ergebnis eines von den Ländern Hessen und Rheinland-Pfalz europaweit ausgeschriebenen Bieterwettbewerbs, bei dem der Entwurf der Firma SÜBA als einer der fünf Besten ausgezeichnet wurde. Zielgruppe sollen insbesondere junge und neu gegründete Heppenheimer Familien sein. Geplant sind 37 Reihenhäuser, zweigeschossig, mit ausgebauten Dach, ohne Unterkellerung.

Die bauliche Konzeption sieht in gleicher Weise wie im östlich anschließenden Baugebiet eine „Hofbebauung“ vor, die auch die bisher vorliegende Bauform des landwirtschaftlichen Anwesens in der Lage und der etwa zweigeschossiger Bauweise aufnimmt und soweit zu einer zusammenwirkenden Wohnanlage beiträgt.

Garagen und Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 37 Garagen mit begrünter Flachdachausbildung und 37 unbefestigte Pkw-Stellplätze errichtet, so daß dem lt. städt. Stellplatzsatzung notwendigen Bedarf Rechnung getragen wird. Darüber hinaus sind 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die dem Besucherverkehr dienen und eine Nutzung der Mozartstraße als Parkplatz vermeiden sollen.

Gehwegerschließung, Fußwege

Das vorliegende Bauquartier 9 wird wie die östlich geplanten Wohnquartiere von der Mozartstraße in südlicher Richtung erschlossen. Bei den „Sackgassen“ sind an den südlichen Enden Wendeflächen vorgesehen. Für die Feuerwehr ist im Süden eine entsprechende Umfahrt ausgewiesen, die durch herausnehmbare Poller dem Allgemeinverkehr entzogen wird, jedoch aber den Entsorgungsfahrzeugen zur Verfügung stehen kann.

Die geplante Erschließungsanlage sieht nur Andienungsverkehr vor, der sich auf zwei Anliegerstraßen verteilt, so daß hiermit die Fußgänger eine entsprechende Berücksichtigung finden.

Als Bewegungsraum für Kinder und von Verkehr freie Zugangsfläche zu dem im Süden des Wohngebietes geplanten Spielplatz dient besonders der zwischen den Wohngrundstücken in drei Meter Breite ausgewiesene Weg, über den auch der Anschluß zu dem um das Regenrückhaltebecken (Naherholungsbereich) geplanten Fußweg hergestellt wird.

Nach Fertigstellung des geplanten Wegenetzes sind somit auch die Fußwege zu den nahen Kindergärten im südlich angrenzenden Wohngebiet Wiesensee, wie auch zum nördlichen Kindergarten an der Straße der Heimkehrer mit wenigen Berührungspunkten des Verkehrs möglich.

Bodenordnung

Die Stadt Heppenheim hat bereits das für das Regenrückhaltebecken notwendige Areal erworben. Der Grundstückseigentümer (LWV) hat das übrige Grundstück im Wege der Erbpacht an einen Bauträger vergeben, der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 6 BauGB-MaßnahmenG) mit der Stadt Regelungen über die Erschließung des Gebiets, einen evtl. erforderlichen Ausgleich im Sinne des § 8a BNatSchG und sonstige Infrastrukturmaßnahmen treffen wird. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Grundstücksgröße einschl. nördlicher Grünfläche	ca. 8.900 qm
Straßen und Wege einschl. öff. Pkw-Parkplätze	<u>ca. 2.425 qm</u>
	ca. 6.475 qm

Bebaute Grundstücksanteile

5 m x 10 m x 37	=	1.850 qm	Wohngebäude
6 m x 3 m x 37	=	666 qm	Garagen
5,5 m x 2,5 m x 37	=	509 qm	Parkplätze
	= ca.	3.025 qm	überbaute Grundstücksfläche
	ca-	315 qm	Fläche für Gartenhäuschen
	ca.	3.340 qm	bezogen auf eine Grundstücksgröße von ca. 6.475 qm ohne Straßen und Wege = GRZ 0,5.

Geschoßfläche

ca. 3.340 qm überbaute Fläche im EG

ca. 1.850 qm in den darüberliegenden Geschossen

ca. 5.190 qm Geschoßfläche = GFZ 0,9

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Teilbereich des LWV-Grundstückes (Fläche 1) ergibt für die vorstehend beschriebene Planänderung zur Errichtung der 37 Reihenhäuser einer Änderung der Berechnungsgrundlage. Aus der beiliegenden Anlage ergibt sich eine positive Biotopwertdifferenz von 50.034 Punkten. Gegenüber der Berechnung vom 17.10.1994 verringert sich dieser Wert um 6.768 Punkte.

Um diese Punkte reduziert sich die gesamte Bilanzierung des zuvor ausgeglichenen Bebauungsplanes „Südlich der Mozartstraße“.

Damit der Ausgleich für den gesamten Bebauungsplan wiederhergestellt wird, werden die in der Anlage 3 dargestellten Flächen in der Westgemarkung Heppenheim mit standortgerechten Hecken (250 qm) bepflanzt.

Erschließung

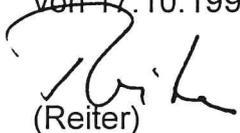
Die für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Verkehrsflächen werden vom Bauträger finanziert und hergestellt. Diesbezüglich wird noch ein städtebaulicher Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnahmenG abgeschlossen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das LWV-Grundstück war zum Zeitpunkt der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch in den damaligen Bebauungsplanentwurf integriert. Die seinerzeitige Prüfung durch die Fachbehörden kam zum Ergebnis, daß die wasserwirtschaftlichen Belange, u.a. auch die Wasserversorgung, in den städt. Planungen berücksichtigt wurden. Da der jetzige Planentwurf für das verbleibende Grundstück Nr. 162/2 eine geringere Bebauungsdichte und Ausnutzbarkeit vorsieht, wird die zur Gesamtplanung vorliegende Wasserbilanz nicht negativ beeinflusst, so daß davon ausgegangen wird, daß auch die wasserwirtschaftlichen Belange für den vorliegenden Planbereich berücksichtigt sind.

Sonstiges

Weitere Einzelheiten zu den Planungsabsichten innerhalb des gesamten BP-Geltungsbereiches für das Gebiet südlich der Mozartstraße können der Begründung von 17.10.1994 entnommen werden.


(Reiter)
Erster Stadtrat

Anlagen

Flächenbilanz
Bez.d. Maßnahme:

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
<u>Planung</u>					
Gebäude	3	1.840		5.520	
Hofffläche	3	6.720		20.160	
Bäume 11 Stck.	31	220		6.820	
<u>Planung</u>					
Gebäude	3		3.424		10.272
Grünfläche	14		2.376		33.264
Bäume	31		220		6.820
Hecken	27		1.066		28.782
Erschließung	6		1.694		10.164
Summe/Übertrag		8.560	8.560	32.500	89.302
Biotopwertdifferenz: Summen der p. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 56.802	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ CM	
Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____				Bei Ersatzmaß- nahmen CM/Punkt _____	

Fläche 1 LWV (neue Bilanzierung)

Flächenbilanz
Bez.d. Maßnahme:

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
<u>Bestand</u>					
Grünfläche	3	1.840		5.520	
Wasserfläche	3	7.017		21.051	
Bäume 11 Stck.	31	220		6.820	
<u>Planung</u>					
Versiegelte Grünfläche	3		4.296		12.888
Teiche	27		486		13.122
Schotterrasen	6		217		1.302
Wassergeb. Teiche	6		750		4.500
Grünfläche Begrünt	19		777		14.763
Bäume 34 Stck. neu	31		136		4.216
Grünfläche	14		2.331		32.634
Summe/Übertrag		8.857	8.857	33.391	83.425
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt - Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 50.034	
Stand der Maßnahme Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ CM	Bei Ersatzmaßnahmen CM/Punkt