

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Kreiswehrrersatzamt“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte können im Zuge der Gartengestaltung verschoben werden.

Große Laubbäume

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

Mittelgroße Laubbäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	

Kleine Laubbäume

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

Einheimische Sträucher

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hibiscus
Kolkwitzia	Liguster (<i>Ligustrum i.S.</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicers i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Zierapfel (<i>Malus i.S.</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Strauchrosen (Sorten)	Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Flieder (<i>Syringa i.S.</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris i.S.</i>)

Sträucher 60-150 cm

Buxbaum (<i>Buxus semp. i.S.</i>)	Bartblume (<i>Caryopteris clandonensis</i>)
Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)	Hortensien (<i>Hydrangea i.S.</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulg. 'Lodense'</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera i.S.</i>)
Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>)	Fingerstrauch (<i>Potentilla</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Strauchrosen	Gelbe Stein-Weide (<i>Salix balsamifera mas</i>)
Kugel-Weide (<i>Salix purpurea nana</i>)	Rosmarin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Weigelia (<i>Weigela i.S.</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Beeren-Sträucher	

Geschnittene Hecken

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

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelleber (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clematis (Sorten)	Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i>)	Kletterrosen, Efeu (<i>Hedera helix</i>)

8. Bindung 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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachflächen sind als Satteldächer mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen ist ausschließlich kleinformatiges, nicht spiegelndes Dachmaterial zulässig.

Gauben sind nur bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und in Ihrer Summe nur bis maximal 40 % der Trauflänge zulässig.

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

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 (1) Nr. 3 HBO

Zulässig sind Maschendraht und Stabgitterzäune, wenn sie mind. einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel (Höhe 0,30 m bis 0,50 m) mit Mauerpfeilern (maximale Höhe 1,50 m) mit dazwischen liegenden Zaunelementen aus Maschendraht, Stabgittern oder Holzstaketen.

Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

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

C Hinweise

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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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.

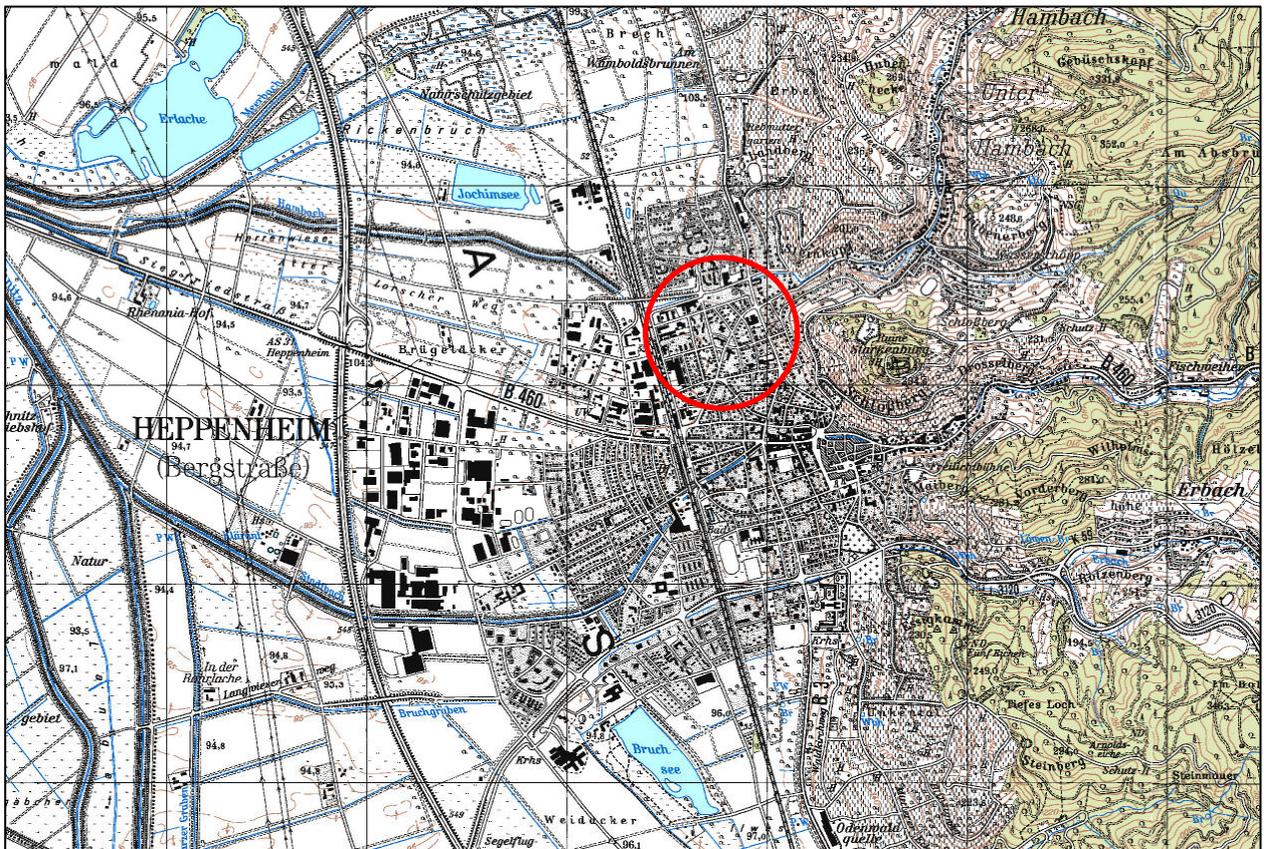
3. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen CO₂- 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 Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Zur Nutzung dieser Einsparpotentiale bietet das Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße (SEBZ), Großer Markt 8, Heppenheim, Informations- und Beratungsmöglichkeiten an.



Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan „Ehemaliges Kreiswehrrersatzamt“



Begründung

14.10.2005

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
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 des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Belange von Natur und Landschaft	4
I.1.6	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO	5
I.2.4	Flächenbilanz	6
I.2.5	Festsetzungen nach § 81 HBO und § 51 HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB u. Hinweise	7
I.3	Ver- und Entsorgung	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Planverfahren und Abwägung	9
III.	Anlagen	10
III.1	Stellungnahme des Solar- und Energieberatungszentrums Bergstraße, (Mai 2005)	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben soll das Gelände des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes in Heppenheim einer angemessenen Folgenutzung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden. Der bestehende Verwaltungsbau ist aufgrund seiner mangelnden Wärmedämmung, hoher erforderlicher Sanierungsaufwendungen und unwirtschaftlicher Grundrisse nicht weiter nutzbar.

Das vorhandene ehemalige Amtsgebäude soll daher abgerissen und das Gelände einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Bebauungskonzept eines Bauträgers sieht eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Entsprechende Gebäude sind in den nördlich und nordwestlich benachbarten Wohnbauflächen bereits vorhanden, so dass sich das umstrukturierte Gebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes besser in die bauliche Umgebung einfügt als das zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch vorhandene ehemalige Verwaltungsgebäude.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft gewinnt die Umnutzung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die erneute Bebauung des Siedlungsbereiches Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht sind eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen sowie die Wiederverwendung brachliegender Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen anzustreben. Dies entspricht auch den Zielen der lokalen Agenda-Gruppe Heppenheim.

Es ist eine kleinteilige Bebauung des großen Areals des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes und teilweise eine Hinterliegerbebauung zur Bubenreuther Straße angestrebt. Diese, nach § 34 BauGB derzeit noch nicht zulässige Bebauung wird künftig über einen privaten Weg erschlossen.

Auf einem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück ist eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen, weshalb das Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen wird.

Mit dem Bebauungsplan soll das erforderliche Bauplanungsrecht für die vorgenannten Bauvorhaben geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 6, Flurstücke Nr. 463/1, Nr. 467, Nr. 471/2, Nr. 471/3, Nr. 471/4, Nr. 471/5, Nr. 471/6, Nr. 471/7, Nr. 471/8, Nr. 471/9, Nr. 471/10, Nr. 471/11, Nr. 471/12, Nr. 471/13, Nr. 471/14, Nr. 471/15, Nr. 471/16 und Nr. 471/17.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,62 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heppenheim stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

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.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die benachbarte Bebauung besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und stellt ein typisches innerstädtisches Wohnsiedlungsgebiet dar. Die Höhe der Gebäude variiert infolge der unterschiedlichen Geschossigkeit sehr stark. Auch sind sehr unterschiedliche Dachneigungen vorhanden, so dass sich für die Planung keine zwingenden Vorgaben im Sinne eines einheitlichen Stadtbildes ergeben. Mit Ausnahme des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes sind alle Dächer der Umgebung als Satteldächer ausgeführt. Bei nicht genutzten Dachgeschossen liegt die Dachneigung um ca. 20° bis 25°. Die ausgebauten Dachgeschosse weisen deutlich größere Dachneigungen auf.

I.1.5 Belange von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht neben dem Gebäudekomplex des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes noch ein Baurecht nach § 34 BauGB für den bisher unbebauten Grundstücksbereich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Baurechte neu geordnet und auf den Flächen verteilt. Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt nicht wesentlich verändert und entspricht dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung. Da auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Aufgrund der zusätzlich zum baulichen Bestand und den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB vorhandenen umfangreichen Versiegelung im Bereich des früheren Mitarbeiter- und Kundenparkplatzes wird mit der Neubebauung durch Wohngebäude eine Reduzierung der Flächenversiegelung verbunden sein. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Im Sinne des Gebotes zur Minimierung von Eingriffen werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, z.B. zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Weitere Bestimmungen zur Minimierung der Eingriffe ergeben sich außerhalb des Festsetzungsinhaltes des Bebauungsplanes aus den städtischen Satzungen, z.B. der Stellplatzsatzung mit der Maßgabe der versickerungsfähigen Befestigung von Stellplätzen.

Eine Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist nicht erforderlich.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straßen „Bubenreuther Straße“, „Schönbacher Straße“ und „Königsberger Straße“ erschlossen. Für die vorgesehene Hinterliegerbebauung ist allerdings eine Ergänzung der Erschließungsanlagen erforderlich.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO in einem WA als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die somit unzulässigen Nutzungen würden ggf. zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch das resultierende Verkehrsaufkommen oder sonstige Emissionen führen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Bebauung soll hier aus mehreren freistehenden Gebäuden bestehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt sind zu diesen Gebäuden die erforderlichen Stellplätze und Garagen herzustellen, für die entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Über den Stellplatzbedarf nach Satzung hinaus werden, wo sinnvoll möglich, zusätzliche Stellplätze zugelassen.

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen gemäß den textlichen Festsetzungen durch Bauteile oder Gebäudeteile überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die entsprechenden Werte werden mit 0,35 und 0,7 unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte festgesetzt um eine gute Durchgrünung des Gebietes und die damit verbundene Wohnqualität zu gewährleisten.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Bauweise wird dabei in Teilbereich 1 auf Doppelhäuser und in Teilbereich 2 auf Einzelhäuser beschränkt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf die Straßenoberkante beziehen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, zusätzlich zu dem Vollgeschoss ist das Dachgeschoss ausbaubar, wobei es jedoch kein weiteres Vollgeschoss nach HBO werden darf.

I.2.3 sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO

Um die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches homogen zu halten, wird die maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt, auch wenn die Umgebungsbebauung teilweise aus Mehrfamilienhäusern besteht.

Einzelne Versorgungsunternehmen kommen seit einiger Zeit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf die oberirdische Verlegung von Medien zurück. Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung würden oberirdische Leitungen das Stadtbild beeinträchtigen und werden deshalb per Festsetzung ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen prägenden Baumbestand oder besonders schützenswerte Einzelbäume. An den Gebietsrändern bestehen teilweise Hecken und Gebüschreihen, die soweit möglich als Gebietsdurchgrünung erhalten werden sollten. Für ein innerstädtisches Gebiet wären Nadelbäume und Hybridpappeln, letztere u. A. auch wegen der Gefahr des Astwurfes nicht standortgerecht und werden daher ausgeschlossen. Durch Festsetzung einer Artenauswahl für die Bepflanzung der künftigen Gartenflächen mit Gehölzen wird eine standortgerechte Eingrünung des Gebietes gewährleistet. Durch den relativ großen Umfang der Liste soll die Gestaltungsfreiheit der Anwohner weitgehend erhalten bleiben.

Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume können im Zuge der Gartengestaltung auf den Grundstücken verschoben werden.

Um eine Störung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuschließen, werden Grundstückszufahrten von dem privaten Wohnweg in die angrenzenden Gartenbereiche ausgeschlossen. Auch zur Ketteler Straße werden Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

I.2.4 Flächenbilanz

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Geltungsbereich:

Fläche des Geltungsbereiches	~6.185 m ²	100 %
Nettobaupläche (Flächensumme der Bauplätze incl. Garagen und Stellplätze)	~5.470 m ²	88 %
öffentliche Erschließungsstraße	~500 m ²	8 %
privater Erschließungsweg	~215 m ²	4 %
überbaubare Flächen	~1.570 m ²	25 %
Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten	~875 m ²	14 %

I.2.5 Festsetzungen nach § 81 HBO und § 51 HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB u. Hinweise

In Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden weitere Festsetzungen vor allem zur Gestaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen getroffen.

Für die Baubereiche, in denen Doppelhäuser vorgesehen sind (Teilbereich 1) wird die Dachneigung auf genau 40° bestimmt, um die gleiche Dachneigung der benachbarten Doppelhäushälften zu gewährleisten. Für die zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehenen Flächen (Teilbereich 2) wird die Dachneigung nicht auf einen festen Wert festgesetzt, da sich aus der Umgebungsbebauung keine entsprechende Vorgabe ableiten lässt. Um dem Gebiet aber eine einheitliche Prägung zu geben, wird eine Mindestdachneigung von 35° bestimmt. Als zulässige Dachform werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten oder rotbraunen Farbtönen gewählt werden. Spiegelnnde Materialien werden ausgeschlossen.

Dachaufbauten sollen grundsätzlich zulässig sein. Die Größe der Dachgauben wird jedoch begrenzt, damit auch bei mehreren Dachaufbauten ein gestalterisch zufrieden stellender Gesamteindruck gewahrt bleibt.

Einfriedungen sollen offen gestaltet werden. Hierzu werden Vorgaben zur Art der Einfriedung bestimmt.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten durch entsprechende Festsetzung von sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten.

Um Trinkwasser einzusparen, sind nach Satzung der Kreisstadt Heppenheim Zisternen und eine entsprechende Niederschlagswassernutzung bestimmt. Die Satzung ist für das Plangebiet anzuwenden.

Das Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße (SEBZ) hat zum Bebauungsplan im Mai 2005 Stellung genommen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Auf die in der Stellungnahme aufgezeigten Möglichkeiten zur energetischen Optimierung und auf das Beratungsangebot im SEBZ wird außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Weitere Hinweise betreffen die Belange des Denkmalschutzes sowie notwendige Abstände zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen.

Die vorgeschlagenen und im zeichnerischen Teil skizzierten Grundstücksgrenzen besitzen lediglich informativen Charakter und sind für die spätere Umsetzung und den Zuschnitt der Grundstücke nicht bindend.

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

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

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen gegeben. Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Diese sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Stadt keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind. Das gleiche gilt für die Herstellung des geplanten Privatweges, der im Plan als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Notwendige Grundstücksneuordnungen werden privatrechtlich geregelt.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat am 12.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Kreiswehersatzamt“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet ist wegen der vorhandenen Bebauung sowie Umgebungsbebauung bereits grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Die vorgesehene Hinterliegerbebauung ist jedoch nur durch eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des Geltungsbereiches zu erreichen. Es wird durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung ohne wesentliche Änderung des sich aus dem Gebiet selbst und dessen näherer Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstabs vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (u. a. FFH-Gebiete). Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und enthält weitere Festsetzungen über die Mindestfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

hinaus.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 30.05.2005 bis 01.07.2005. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 01.07.2005 gegeben.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen. Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

Nach erfolgter Behandlung wurde der Bebauungsplan wie vorgelegt beschlossen und anschließend durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

III. Anlagen

III.1 Stellungnahme des Solar- und Energieberatungszentrums Bergstraße, (Mai 2005)

„Möglichkeiten einer Nahwärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk

Daten des Neubaugebietes

Anhand des Bebauungsplanes wurden folgende Basisdaten ermittelt.

Gebäudedaten

Wohnfläche / Gebäude [m ²]	Bewohner / Gebäude	Gebäude	Bewohnerzahl	Wohnfläche [m ²]	Dämmstandard
135	2,3	14	32	1.900	EnEV oder besser

Energiebedarfsdaten

Wärmebedarf Heizung [kWh/m ² *a]	Wärmebedarf Heizung [kWh/a]	Wärmebedarf Warmwasser [kWh/m ² *a]	Wärmebedarf Warmwasser [kWh/a]	Wärmebedarf gesamt [kWh/a]
80	152.000	15,4	29.260	181.260

Erforderliche Wärmeerzeuger- und BHKW-Leistung

Heizleistung gesamt [kW]	Anteil BHKW [%]	BHKW-Leistung thermisch [kW]	BHKW-Leistung elektrisch [kW]
89	20	18	6

Nahwärmeversorgungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Nahwärmeversorgungsmöglichkeiten:

- Nahwärmenetz mit Erdgaskessel und Erdgas-BHKW
- Nahwärmenetz mit Erdgaskessel und Pflanzenöl-BHKW
- Nahwärmenetz mit Holzkessel ohne BHKW

Wichtige Realisierungsvoraussetzungen für eine wirtschaftliche Nahwärmeversorgung sind:

- Das Vorhandensein eines Betreibers
- Geeignete Brennstoff-Lagermöglichkeiten, sofern nicht Erdgas eingesetzt wird.

Grundsätzlich ist eine Neubau-Einfamilienhaus-Bebauung für eine Nahwärmeversorgung eher ungünstig, da den Kosten des Nahwärmenetzes, der mit dem Nahwärmenetz verbundenen Leitungswärmeverluste und des Anlagenbetriebs nur eine geringe Wärmeabnahme gegenübersteht. Diese Nachteile sind

kompensierbar, sofern entweder ein sehr kostengünstiger Brennstoff, wie beispielsweise Holz, eingesetzt werden kann, oder wenn der mit einem BHKW erzeugte Strom hoch vergütet wird.

Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Eine hohe Stromgutschrift lässt sich nur erzielen, wenn der erzeugte Strom überwiegend selbst genutzt wird oder, im Falle einer kompletten Einspeisung des BHKW-Stromes, wenn das BHKW mit Pflanzenöl betrieben wird und die damit verbundene höhere Einspeisevergütung bezogen werden kann. Eine hohe Stromeigennutzung dürfte bei der vorgesehenen Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht realisierbar sein, da sich hierzu alle Gebäudebesitzer zu einer Stromnutzungsgemeinschaft zusammenschließen müssten, die dann auch das BHKW betreibt.

Gegen den Einsatz eines Pflanzenöl-BHKW's spricht, dass diese sich bislang als relativ störanfällig und wartungsaufwendig erwiesen haben und dass für die Lagerung des Pflanzenöls ein Tank mit ca. 10.000 Liter Volumen aufgestellt werden müsste. Hinzu kommt auch hier die Schwierigkeit, dass für das Nahwärmenetz mit Pflanzenöl-BHKW ein Betreiber gefunden werden muss.

Eine Alternative zur Stromerzeugung mit BHKW wäre der Einsatz einer ökologisch vorteilhaften zentralen Holzheizung (Hackschnitzel oder Pellets) ohne Stromerzeugung. Dem steht entgegen, dass die für die Heizzentrale und Holzlagerung erforderlichen Flächen nicht gegeben sind.

Auf Grund der ungünstigen Rahmenbedingungen erscheint die Realisierung eines Nahwärmenetzes als wenig Erfolg versprechend.

Energetische Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Hauseigentümer

Auch im Neubaubereich bestehen erhebliche CO₂-Einsparpotenziale. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren. Die Nutzung dieser Einsparpotenziale setzt voraus, dass die Käufer über diese Möglichkeiten informiert sind. Hier könnte der Investor bzw. die Stadt Heppenheim den Käufern in Zusammenarbeit mit dem SEBZ Informationsmöglichkeiten anbieten. Denkbar wären beispielsweise die Organisation einer Informationsveranstaltung und die Übergabe geeigneter Informationsmaterialien.“