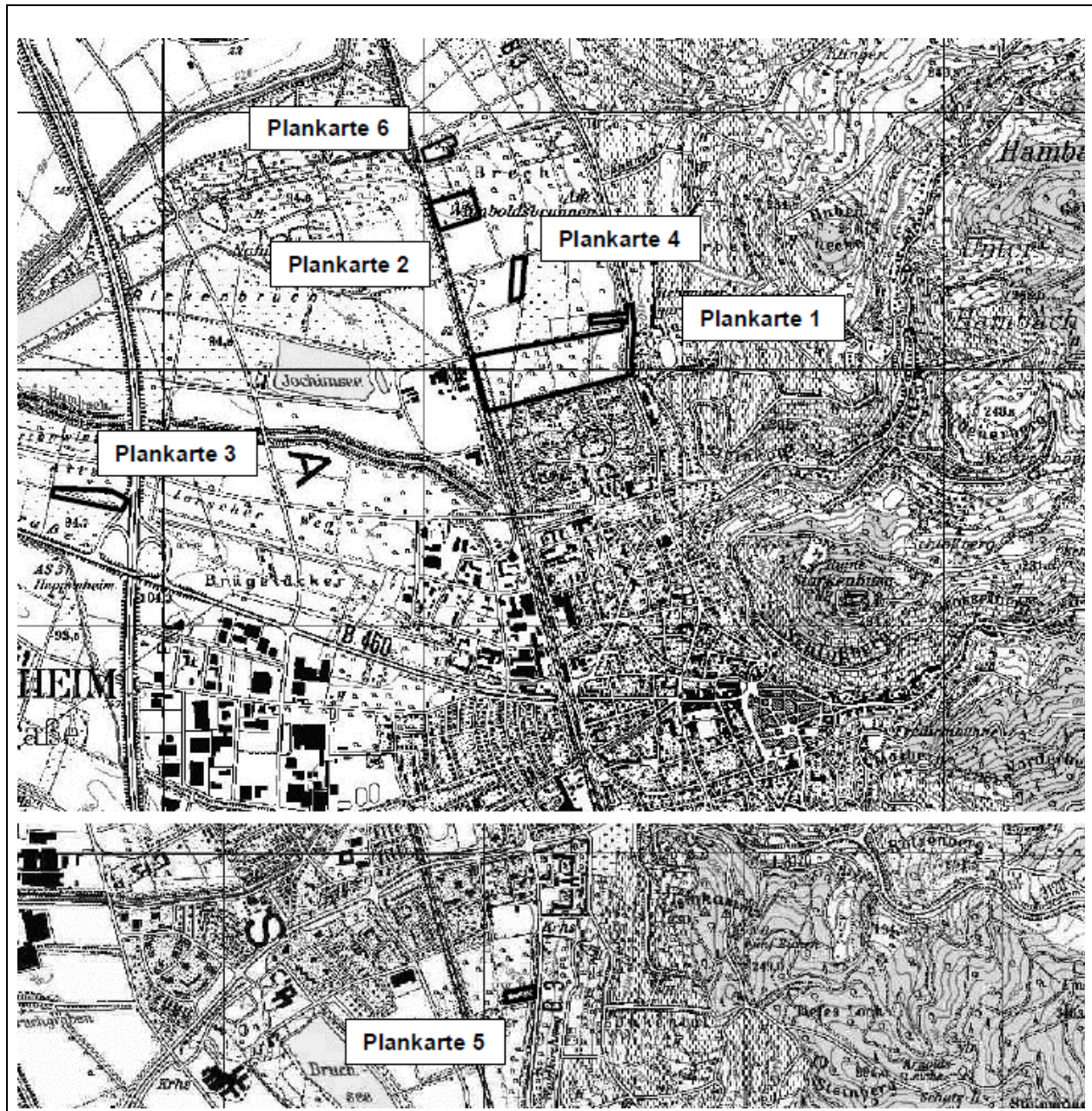


Textliche Festsetzungen

Planstand: 06.10.2016 – Sitzung

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH _{max.}	FH _{max.}
1	WA	0,4	0,8	II	a	ED	7,5 m	12,0 m
2	WA	0,4	0,8	II	-	H	7,5 m	12,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	-	-	7,5 m	12,0 m
4	WA	0,4	1,2	III	-	-	10,5 m	13,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nordstadt II“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordstadt“, Blatt Nr. 2 von 1985 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstadt II“ ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

2.1.1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (dh. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilbaugebiet Nr. 1 ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

2.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.5.1 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- 2.5.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dieser Bereich ist zu begrünen. Versiegelungen sind nicht zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

2.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.6.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten. Die Größe der Grundstücke darf 160 m² nicht unterschreiten.
- 2.6.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhaushälften 200 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 700 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten.
- 2.6.3 Die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 gelten nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden.
- 2.6.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 (Höchstmaße von Baugrundstücken) sind zulässig bei Endgrundstücken von Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern (d.h. an 2 Straßen oder 2 Grenzen des Plangebiets grenzende Grundstücke), wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht sowie bei Baugrundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

2.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (Nr. 1 und 2) ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 250 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 250 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche WA 3 und 4, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

2.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Ferner zulässig sind Anlagen zur Versickerung.

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

2.9.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

2.9.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.12) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden angerechnet. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m². Der Anteil an Koniferen wird auf max. 10% begrenzt.

2.9.3 Zur Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anlockung auf Insekten gering ist.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Fläche A (K2), Flur 9, Flurstück 181/1, Fläche C (K2), Flur 9, Flurstück 109 (tlw.)
Fläche E (K2), Flur 9, Flurstück 119, Fläche F (K 2), Flur 36, Flurstücke 122/6 und 123/6, Fläche G (K 2), Flur 9, Flurstück 100/1:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Umwandlung der Fläche durch Einsaat der Ackerfläche mit autochthonem (gebietsheimischen) Saatgut mit Arten der Glatthaferwiesen. In den ersten drei Jahren zum Nährstoffentzug dreimal jährlich Mahd im Mai, Juli und September. Danach erfolgt eine zweischürige Mahd im Juni und September. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind mit mindestens 8 m Pflanzabstand Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.10.2 Fläche B (CEF-1), Flur 9, Flurstück 109 (tlw.): Erhaltungs- und Entwicklungsziel: Wald

Maßnahmen: Waldstilllegung und Anbringen von künstlichen Nisthilfen (vgl. CEF-Maßnahme 1)

2.10.3 Fläche D (K 5), Flur 35, Flurstücke 44, 45, 46, 47 und 80: Entwicklungsziel: Neuanlage eines Feldgehölzes

Maßnahmen: Neuanlage eines Feldgehölzes (9.348 m²). Die Arten sind entsprechend der heutigen potenziellen Vegetation aus den Artenlisten 2 und 3 der textlichen Festsetzungen auszuwählen.

2.10.4 Fläche H (K 6), Fl. 10, Flst. 208: Regeneration und Erweiterung des Kammmolchhabitates „Hundsteich“

Die Fläche ist als Lebensraum für Vögel und Amphibien, insbesondere den Kammmolch, zu erhalten. Hierzu sind der Streuobstbestand im Norden, die Gehölze am Teich und an den Böschungen und der zentral gelegene Flachwasserteich zu schützen, zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen.

Das Grundstück ist entlang seiner östlichen Grenze mit einer im lichten 0,3-0,4 m hohen Winkelstützwand aus Beton-Fertigelementen vom angrenzenden Radweg so einzufassen, dass bodengebundene Kleintiere (Amphibien, Kleinsäuger) den Radweg nicht oder nur sehr erschwert erreichen können, das Passieren des Weges von Osten mit dem Ziel Hundsteich aber möglich bleibt. Ein rd. 0,5 m breiter Streifen westlich der Winkelstützwand ist einmal im Jahr (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) mittels Freischneider abzumähen. Schnittgut und Laub sind von dem Streifen zu entfernen. Unterhalb, d.h. westlich der Winkelstützwand ist ein rd. 1,5 m breiter und im Ergebnis mind. 0,5 m hoher Wall aus Schnittgut Dornen tragender Sträucher aufzuschichten und durch Tritt zu verdichten. Verwendet werden sollen bereits abgestorbene Triebe von Rosen, Weißdorn, Zwetschge und Schlehe. Bei letztgenannten ist darauf zu achten, dass das Geäst keine Früchte mehr aufweist, um die Ansiedlung von Schlehen oder Pflaumenaufwuchs zu vermeiden.

Der bestehende Flachwasserteich ist in seiner gesamten Ausdehnung von rd. 890 m² an das Niederschlags-Entwässerungssystem des Baugebiets anzuschließen und damit eine dauerhafte Wasserführung sicherzustellen. Der Eintrag verunreinigten Wassers ist auszuschließen. Für Umsetzung und Unterhaltung gelten folgende, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Bedarf modifizierbare Vorgaben:

- Zieleinstau: 94,0 m ü. NN.
- Voraussichtlich einzuhaltende Einleitmenge bei Anspringen der Niederschlagsentwässerung: 1 l/s
- Manuell einleitbarer Rückstau im System: 3-5 cbm Wasser
- Manuell absperrbarer Zulauf
- Zuleitung ab Böschung in offenem Graben (max. Tiefe 0,3 m) mit Teilverrieselung im unteren Bereich des Geländes auf rd. 100-150 m²

Vorlaufend zum Anschluss an das Entwässerungssystem ist der Oberboden (insbes. die Grasnarbe) im unteren Teil des Teiches (südlich des Steinriegels) sorgsam abzutragen und aus dem Gebiet abzufahren.

Alle baulichen Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Es gelten die Vorgaben zur Durchführung und Bauzeitenregelung aus dem Fachbeitrag: Stadt Heppenheim. Bebauungsplan „Nordstadt II“. Tierökologische Untersuchung zur Erfassung des Kammmolches (*Triturus cristatus*) am „Hundsteich“ in der Gem. Heppenheim, Fl. 10, Flst. 208 „In den langen Mahden“. Abschlussbericht und Artenschutzrechtliche Konzeption für den Bebauungsplan. Stand: 16. März 2016.

2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2.11.1 An der Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke zur Darmstädter Straße (B3) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Fahrbahnoberkante B 3 zu errichten (vgl. Planzeichnung).

2.11.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche [LPB II, III, IV und V] erfüllen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches V muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen $R'_{w,res} = 50$ dB, innerhalb des Lärmpegelbereiches IV $R'_{w,res} = 40$ dB, innerhalb des Lärmpegelbereiches III $R'_{w,res} = 35$ dB und innerhalb des Lärmpegelbereiches II $R'_{w,res} = 30$ dB betragen.

Die Einstufung der Baugebietsflächen in die Lärmpegelbereiche ist den Plandarstellungen [Inselkarte 1] für schutzbedürftige Räume in Erdgeschossen und der Plandarstellung [Inselkarte 2] für Obergeschosse/Dachgeschosse zu entnehmen.

Inselkarte 1



Erdgeschosse

Inselkarte 2



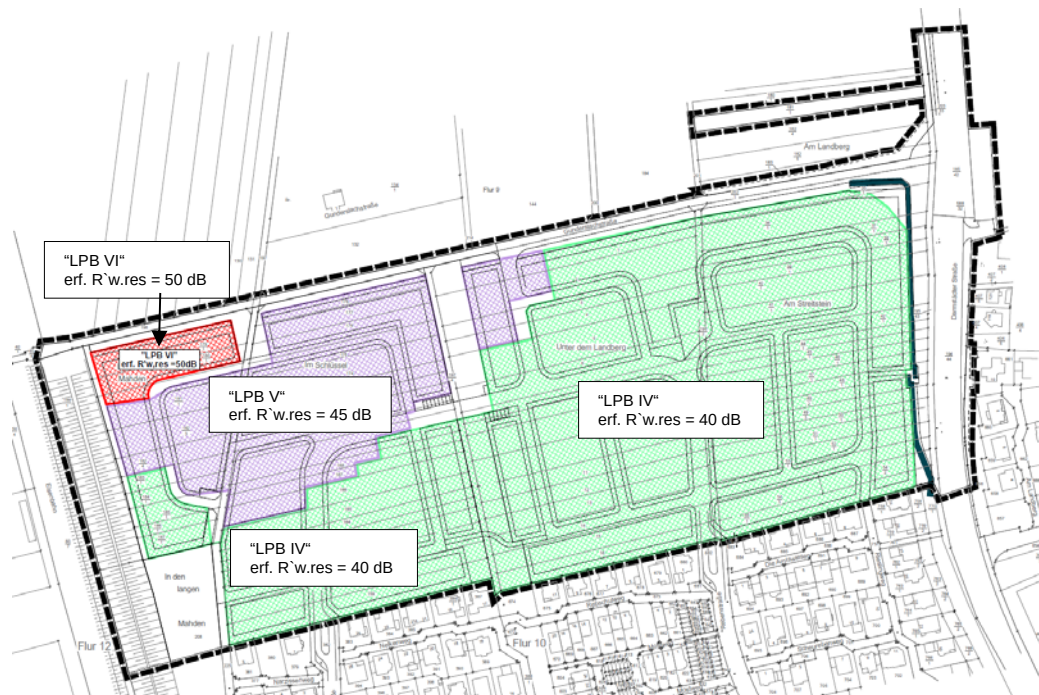
Obergeschosse / Dachgeschosse

Zusätzlich zu den Anforderungen nach DIN 4109 gilt aufgrund der zur Nachtzeit auftretenden Lärmimmissionen des Schienenverkehrs die Regelung für Schlafräume und Kinderzimmer, dass die Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der Zuordnung der Baugebietsfläche in die Lärmpegelbereiche der Tageszeit um

- plus 2 Lärmpegelbereiche höher für die Dimensionierungsberechnungen für Fenster/Fassaden und Dachflächen für diese Räume in Obergeschossen und Dachgeschossen und
- plus 1 Lärmpegelbereich höher für diese Räume in Erdgeschossen anzusetzen sind.

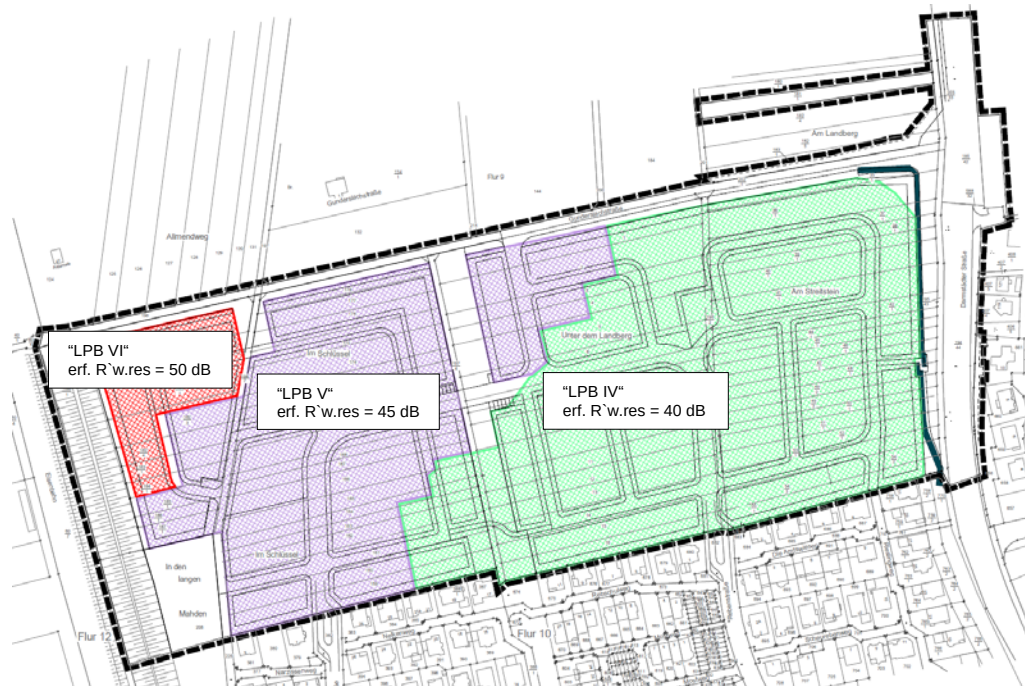
Die Zuordnung/Einstufung der jeweiligen Grundstücke mit den erhöhten Dimensionierungsvorgaben für Schlafzimmer und Kinderzimmer enthalten die Plankarten [Inselkarte 3] für Schlafräume/Kinderzimmer in Erdgeschossen bzw. die Plankarte [Inselkarte 4] für Obergeschosse/ Dachgeschosse.

Inselkarte 3



Erdgeschosse

Inselkarte 4



Obergeschosse / Dachgeschosse

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer), ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich V und VI vorzusehen, im Lärmpegelbereich IV wird dies empfohlen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Kreisstadt Heppenheim eingesehen werden.

Die entsprechenden Untersuchungen sind im schalltechnischen Bericht P 14016-5 vom 23.03.2016 der GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg enthalten.

2.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.12.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

2.12.2 Straßenbäume Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste 1 (Ziffer 2.13). Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung auf der Grundlage der geplanten Stellplätze dargestellt. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.12.3 Parkanlage: Anpflanzung großkroniger, einheimischer Laubbäume gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.13). Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Mindestens 25 % der Parkanlage ist mit Laubsträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Strauch / 5 m². Das Grünland in den öffentlichen Grünflächen ist als Extensivgrünland durch eine naturnahe Ansaat zu

entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine zweischürige Mahd im Juni und September. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

- 2.12.4 Eingrünung im Norden (E/P): Anlage einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten 3 (Ziffer 2.13). Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Mindestens 80 % der Fläche ist insgesamt zu bepflanzen. Hierbei gilt: 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m². Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

- 2.12.5 Anpflanzung von standortgerechten Laubsträuchern im Süden und Westen: Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Bei dem Strauchsymbol Anpflanzung von mindestens 5 Einzelpflanzen je Symbol (Artenliste 3, Ziffer 2.13).

2.13

Artenliste 1 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18			
Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn		
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn, säulenförmig		
Aesculus hippocastum `Globosum`	- Rosskastanie, kugelförmig		
Aesculus hippocastum `Pyramidalis`	- Rosskastanie, pyramidal		
Crataegus x prunifolia `Splendens`	- Weißdorn, pflaumenblättrig		
Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Wildbirne		
Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde		
Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde, klein		
Artenliste 2 Parkbäume und Sträucher:			
Parkbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18,			
Aesculus hippocastum	- Rosskastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Vogelkirsche
Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150, Sol.. 3xv 12-14			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaum
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Rosa div spec.	- Rosen
Cornus mas	- Kornelkirsche	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Syringa div. spec.	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela div. Spec.	- Weigelia
Hydrangea macrophylla	- Hortensie		
Artenliste 3 Ortsrandeingrünung: (einheimische Gehölze)			
Bäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 14-16			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	-Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus communis	- Wildbirne
Malus sylvestris	- Wildapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis.	- Felsenbirne*	Crataegus laevigata	- Weißdorn
Berberis vulgaris	- Berberitze*	Ligustrum vulgare	- Liguster*
Cornus mas	- Kornelkirsche*	Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa glauca	- Essigrose
Corylus avellana.	- Hasel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere

Die mit * gekennzeichneten Arten sind nicht für den Außenbereich geeignet.

2.14 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

2.14.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden 1.111.563 minus 23.115 = 1.088.448 Wertpunkte aus dem Ökokonto der Kreisstadt Heppenheim und der Öko-Agentur Hessen zugeordnet.

- Ökokontofläche: Dauerhafte Nutzungseinstellung eines Teilbereiches des Stadtwalds: Gemarkung Heppenheim, Flur 58 Nr. 1 (teilw.); Aktenzeichen der Anerkennung der Maßnahme durch die UNB: II-6/1 – 149.29 (13/271) ha (15.04.2014), ergänzt durch das Schreiben I-6/1 – 149.29 (14/387) ha (19.01.2015); Aufwertung in Höhe von 921.021 Wertpunkten.

2.14.2 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden die Maßnahmen nach 2.10.4 Fläche H (K 6), Fl. 10, Flst. 208: Regeneration und Erweiterung des Kammolchhabitates „Hundsteich“ mit insgesamt 23.115 Wertpunkten zugeordnet.

Von den Ausgleichsmaßnahmen (vgl. 2.14.1 und 2.14.2) entfällt ein Anteil von 19 % auf die künftigen Eingriffe in dem Allgemeinen Wohngebiet und von 81 % für die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet

Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° sowie Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die in Form und Konstruktion den Dächern der Hauptgebäude gleichen, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Dachform, Dachgauben und Dacheindeckungen müssen je Gebäude oder Hausgruppe in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.

3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf der zwischen den Häusern liegenden Grundstücksgrenze ein Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Vorgärten.

3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen abzuschirmen.

3.5 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

3.5.1 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum mit mehr als vier ebenerdigen Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 (Ziffer 2.12) auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

3.5.2 Pkw-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Bodeneignung) in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

3.6 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. Blauregen, Echter Wein, Knöterich, Kletterrosen, Kletterhortensie) zu begrünen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Zisternensatzung

Es gelten die Vorgaben der „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ in der jeweils gültigen Fassung.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.4 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.5 Errichtung von Doppelhäusern

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

4.6 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.7 Entsorgen von Böden

In den bindigen Schichten ist mit erhöhten Gehalten an Arsen und Thallium zu rechnen. Daher ist Aushubmaterial vor dem Verbringen zu untersuchen und abfallrechtlich einzustufen (siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 15.05.2009).

4.8 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auf-trag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

4.9. Bodenbeschaffenheit

Der westliche Teil des Plangebietes ist geprägt von dem Rest des alten Flußlaufs (Neckarschleife), dessen Böden im Wesentlichen aus tonigem, auch feinsandigem Schluff, in Wechsellagerung mit fettem meist grauem Schlick (Ton) und mächtigen Torflagen bestehen. In diesen Bereichen kann ein erhöhter Aufwand bei der Grün-dung der Gebäude auftreten.

Das Baugrundgutachten IBEG, Darmstadt vom 18.07.2014 kann bei der Kreisstadt Heppenheim eingesehen werden.

4.10 Baufreihaltezone

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der an-liegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.11 Artenschutz

4.11.1 Rodungs- und Baufeldbefreiung

Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Gehölze mit Baumhöhlen dürfen nur vom 01.10. bis 01.02. gerodet werden.

Beim Abriss von Gartenhütten ist auf Fledermausquartiere zu achten. Der Abriss der Gartenhütten ist sowohl außerhalb der Wochenstubezeit bzw. vor und nach dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen (Abriss im März/April oder Oktober eines Jahres). Gartenhütten sind vor der Niederlegung im Frühjahr auf Vogelbruten zu kontrollieren. Sollten Vogelbruten festgestellt werden, darf die Niederlegung erst nach Abschluss der Brutzeit und dem Ausfliegen der Jungvögel erfolgen. Eventuell vorhandene Tiere sind in Ersatzquartiere umzusiedeln. Im Falle einer nicht zu vermeidenden Umsiedlung ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (z.Zt. § 44 BNatSchG) wird bei der Ausführung eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

4.11.2 Nistkästen

Für den Verlust von Habitatbäumen sind insgesamt 85 Nistkästen aufzuhängen. Es sind 43 Nistkästen für Vögel und 42 Nistkästen für Fledermäuse anzubringen:

- 13 Vogel-Großraumnisthöhlen auf Flurstück Flur 9 Nr. 109 und 30 Stck. auf den Flurstücken Flur 10 Nr. 188/1 und 208.
- 10 Fledermausflachkasten und 32 Fledermaushöhlen, davon 12 Stck. auf Flurstück 109 und 30 Stck. auf den Flurstücken 188/1 und 208.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (z.Zt. § 44 BNatSchG) wird bei der Ausführung eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Das Flst. 109 ist Wald i.S. von § 2 HWaldG und wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Kompensations- und CEF- Maßnahmen im Wald bedürfen der Zustimmung des Waldeigentümers.

- ##### **4.11.3 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:** Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

4.12 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet (Plankarte 1, Allgemeines Wohngebiet) in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

4.13 Pflanzmaßnahmen und Schutz von Pflanzen gegen Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen

Zum Erhalt sowie zur Anpflanzung festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (vgl. 2.12.1 – 5) sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

4.14 Freiflächenplan

Sowohl für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren als auch für die Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO ist den Antragsunterlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe dar, dh. mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc.

Kreisstadt Heppenheim, Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 124 „Nordstadt II“

Planstand: 06.10.2016

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Impressum

Auftraggeber:

Kreisstadt Heppenheim



Entwicklungsgesellschaft:

Terramag GmbH
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

Auftragnehmer:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiterin:

Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin AKH, SRL

Auftragnehmer ab 2015:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Plan|ES

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Regionalplanung	8
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	12
3	Verfahren und Verfahrensstand	16
4	Inhalt und Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Grundflächenzahl	18
4.2.2	Geschossflächenzahl	18
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
4.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	19
4.3	Bauweise	20
4.3.1	Zulässige Haustypen	20
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	20
4.5	Bauliche Dichte und Wohneinheiten	21
4.6	Verkehrsflächen	27
4.7	Öffentliche Grünflächen	28
4.8	Flächen für Wald	31
4.9	Flächen für Nebenanlagen	31
4.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft	31
5	Verkehrsflächen	32
5.1	Anbindung an das Fernstraßennetz	32
5.2	Erschließung und Verkehrserzeugung	32
5.3	Äußere Anbindung und innere Erschließung	33
5.4	Ruhender Verkehr	33
5.5	Anbindung an den ÖPNV	34

5.6	Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz	34
6	Immissionsschutz.....	34
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	38
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	39
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	40
9.1	Wasserversorgung	40
9.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	40
9.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	41
9.4	Heilquellenschutzgebiet.....	41
9.5	Bodenversiegelung.....	41
9.6	Überschwemmungsgebiete	41
9.7	Oberirdische Gewässer	41
9.8	Grundwassermessstelle	41
9.9	Abwasser	41
9.10	Altablagerungen/Altlasten	42
9.11	Boden und Gewässer.....	42
10	Denkmalschutz.....	45
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	45
12	Bodenordnung	46
13	Kosten.....	46
14	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	46
14.1	Dachgestaltung	46
14.2	Einfriedungen	48
14.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	48
14.4	Pkw-Stellplätze.....	48
14.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	49
15	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	49
16	Verfahrensstand.....	49

/Anlagen

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken insbesondere nach Einzel- und Doppelhäusern auch langfristig ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können, wurde in der Kernstadt von Heppenheim im nördlichen Anschluss an das Baugebiet „Nordstadt I“ die Möglichkeit zur bedarfsorientierten Baulandbereitstellung für die nächsten Jahre untersucht. Die grundsätzliche Entscheidung und die Grundlage dafür, das Baugebiet „Nordstadt I“ in Richtung Norden weiterzuentwickeln, wurde bereits im Zusammenhang mit der Planung zum Baugebiet „Nordstadt“ getroffen und das Erschließungsgerüst entsprechend ausgebildet. Am 07.02.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch) zu dem Bebauungsplan „Nordstadt II“ gefasst.

Dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan liegt ein Erschließungskonzept zugrunde, das sich insbesondere an den Vorgaben einer bedarfsgerechten Entwicklung orientiert und der Einbindung in bestehende Planungen, in den umgebenden Naturraum sowie der Ver- und Entsorgung besondere Aufmerksamkeit widmet.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Kernstadt von Heppenheim zwischen der *Gunderslachstraße* und einem bestehenden Wohngebiet (Nordstadt). Direkt östlich verläuft die *Darmstädter Straße (B 3)* und westlich die Strecke der Main-Neckar-Eisenbahn.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches finden sich vorrangig Ackerflächen, Kleingartenbereiche mit teilweise hohem Streuobstanteil, Streuobstwiesen und Grünlandbereiche. Zudem weist das Gelände einige das Landschaftsbild des Bereichs prägende große Laubbäume auf. Vereinzelt finden sich Sondernutzungen wie bspw. ein Hundesportplatz – und weniger genutzte Bereiche mit ruderalen Grünlandbeständen und naturnahen Laubgehölzen. Zwischen der Bundesstraße B 3 und dem Bereich der Eisenbahnlinie fällt das Gelände von ca. 101,0 m üNN auf ca. 95,0 m üNN. Im Einzelnen grenzen an den Geltungsbereich:

- im Norden: Wirtschaftsweg, daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen und ein Weinveredelungsbetrieb
- im Osten: Darmstädter Straße (B 3)
- im Süden: Wohngebiet „Nordstadt“ (Bebauungsplan „Nordstadt“ von 1985)
- im Westen: Grünflächen, z.T. als Gärten genutzt, ein Lärmschutzwall (Bebauungsplan „Nordstadt“ Blatt Nr. 2 von 1985) sowie die Strecke der Main-Neckar-Eisenbahn.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 12,6 ha ohne Kompensationsflächen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich in Richtung Südwesten um die Fläche des Lärmschutzwalls erweitert und im Osten an die Straßenplanung angepasst. Zum 2. Entwurf wurde der Geltungsbereich auf dem Flst. Nr. 208 erweitert, um Flächen für die Regeneration und Erweiterung des Kammmolchhabitates „Hundsteich“ bereitstellen zu können.

Das Plangebiet im Luftbild

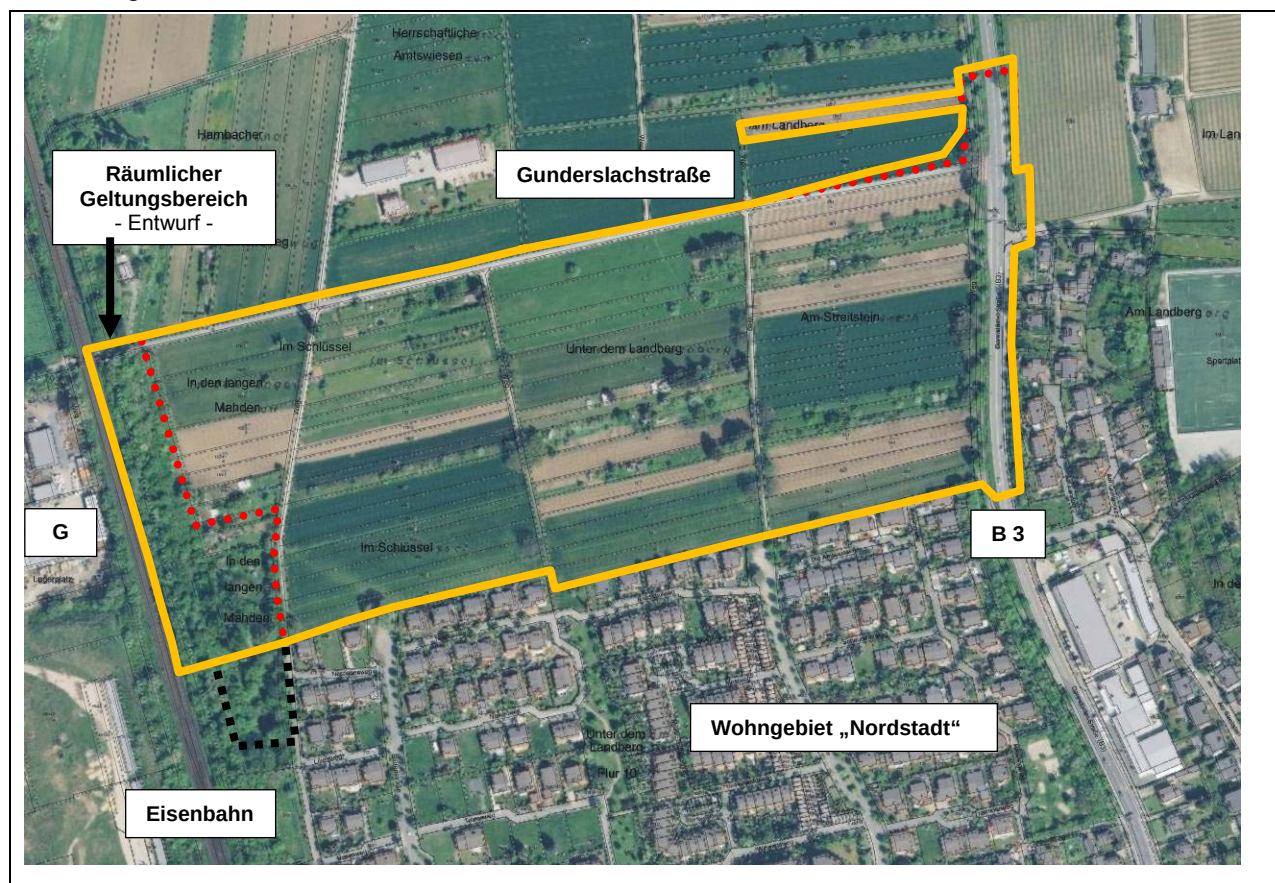


Abb. 1, genordet, ohne Maßstab

Schwarze Kastenlinie: Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches zu Bebauungsplan – 2. Entwurf

Gelbe Linie: räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan - Entwurf

Rot gepunktete Linie: räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan - Vorentwurf

In der Planung entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 7,72 ha, die Straßenverkehrsflächen rd. 2,93 ha, davon Kreisel und Bundesstraße rd. 1,08 ha, Fuß-/Rad-/Wirtschaftsweg rd. 0,23 ha, Unterhaltungsweg Wall rd. 0,06 ha, Stellplätze rd. 0,06 ha, Öffentliche Grünflächen rd. 0,85 ha, Private Grünflächen rd. 0,08 ha, Lärmschutzwall rd. 0,61 ha, Lärmschutzwand rd. 0,09 ha und die Trafostation 18m².

Hinzu kommen Kompensationsflächen (Flächen A – H) in einer Größe von insgesamt 4,2 ha.

Ansichten



Abb. 2: Anbindung an die B 3



Abb. 3: Nördlich angrenzender Wirtschaftsweg



Abb. 4: Bahnunterführung vom Gewerbegebiet aus



Abb. 5: Ansicht über das Plangebiet in Richtung Süden



Abb. 6: Ansicht Verlängerung der Rebenstraße



Abb. 7: Ansicht bestehender Ortsrand

Eigene Fotos: September 2011

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Die Fläche ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung/Planung* dargestellt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

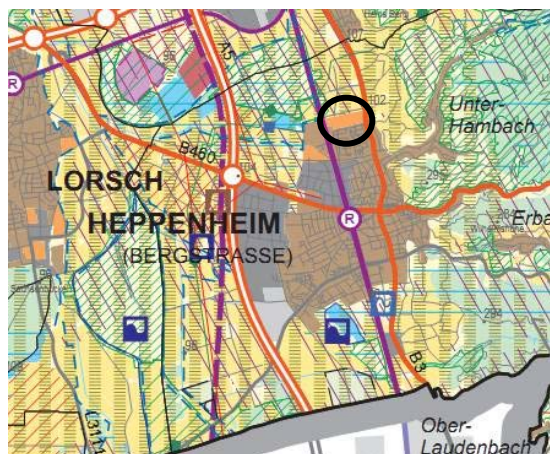


Abb. 8: Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt)

Zur Siedlungsentwicklung der Kreisstadt Heppenheim macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 beläuft sich für die Kreisstadt Heppenheim auf ca. 40 ha. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 - 50 WE / ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Heppenheim stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbauflächen-Planung* und im Norden, Osten und Westen *Grünflächen-Planung* dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 9: FNP Heppenheim 2006 (Ausschnitt)

Auf einer Fläche von ca. 7,7 ha sind Baugrundstücke zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der durch die Bebauung verursachte naturschutzrechtliche Eingriff soll durch das Ökokonto der Kreisstadt Heppenheim und umfangreiche Maßnahmen im angrenzenden Offenland ausgeglichen werden. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch ein variiert abgestimmtes Konzept an CEF-Maßnahmen¹.

Alternativplanung

Die Stadt Heppenheim hat sich bereits 2005 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ausführlich mit Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung auseinandergesetzt. Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauland wurden hier zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Es handelte sich bereits um diejenigen Flächen, die sich im Rahmen der landschaftspflegerischen Eingriffsbewertung und der anschließenden Diskussion in den politischen Gremien für eine Ausweisung als zusätzliche Siedlungsflächen herauskristallisiert haben.

Hierzu gehörten in der Kernstadt neben dem Baugebiet „Nordstadt II“ mit rd. 11 ha noch die „Alte Kaute“ (rd. 5 ha) und „Südlich Landespsychiatrie“ (rd. 1,4 ha). Weitere Flächen stehen im Bereich der Kernstadt, in der nicht zuletzt aufgrund der bestehenden (Verkehrs-)Infrastruktur die Siedlungstätigkeit zukünftig vorrangig stattfinden soll, nicht zur Verfügung.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden, nicht zur Verfügung stehen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Zum Entwurf hin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Richtung Westen erweitert, so dass er nunmehr den Bereich des Lärmschutzwalls und somit den Bebauungsplan „Nordstadt“ Blatt Nr. 2 von 1985 teilweise miteinbezieht. Letzterer schafft u.a. das Baurecht für den Lärmschutzwall zur Strecke der Main-Neckar-Eisenbahn. Die östlich an den Wall angrenzenden Flächen werden als „Sumpfloch“ bezeichnet. Die vorhandene Situation soll lt. rechtskräftigem Bebauungsplan der freien Sukzession überlassen werden.

Die im o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan als „Sumpfloch“ bezeichneten Flächen Fl. 10, Flst. 208 (tlw.) werden im Bebauungsplan „Nordstadt II“ als Fläche zur Regeneration und Erweiterung des Kammmolchhabitates „Hundsteich“ festgesetzt.

¹ CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion). Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

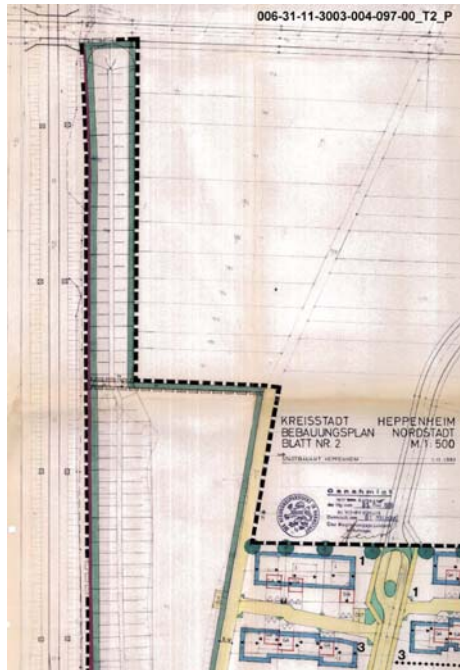


Abb. 10: Bebauungsplan Nordstadt Blatt Nr. 2 (1985) (Ausschnitt)

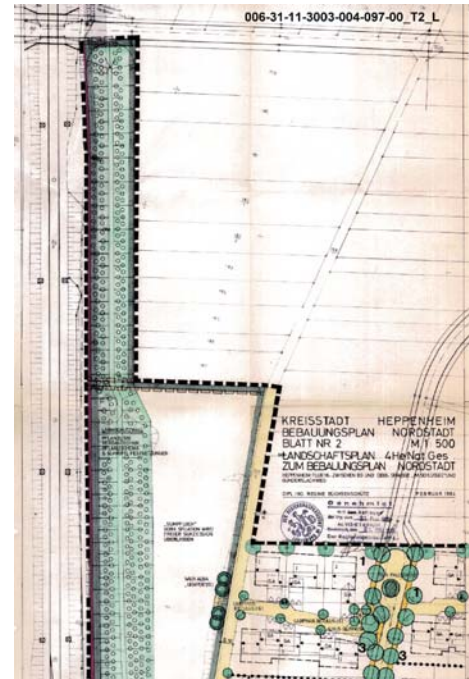


Abb. 11: Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nordstadt Blatt Nr. 2 (1985) (Ausschnitt)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nordstadt II“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstadt“ Blatt Nr. 2 von 1985 durch die Festsetzungen des „Nordstadt II“ Bebauungsplanes ersetzt.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Nordstadt“ von 1985 (Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO) an das Plangebiet an. Für das Plangebiet „Nordstadt II“ gibt es außer dem o.g. keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan für die „Nordstadt II“ schafft somit erstmals Baurecht.

1.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 6317-305 „Tongrubengelände von Bensheim und Heppenheim“ in ca. 350 m Entfernung in westlicher Richtung. Das genannte Gebiet ist nahezu flächengleich mit dem ausgewiesenen gleichnamigen Naturschutzgebiet und befindet sich zudem teilweise innerhalb des größeren VSG 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“. Östlich befindet sich das FFH-Gebiet 6317-308 „Drosselberg/Hambach mit angrenzenden Flächen“ in ca. 600 m Entfernung.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Heppenheim. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung „Nordstadt II“ entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen. Ob und unter welchen Bedingungen die Flächen entwickelt werden können, ist Gegenstand des unter Ziffer 2 dieser Begründung erläuterten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Mit Potenzialflächen und Möglichkeiten der Innenentwicklung beschäftigt sich die Stadt Heppenheim aktiv bereits seit 2004. Hierzu wurde ein Baulandkataster erstellt, welches nach der Bestandsaufnahme und Dateneingabe in das Kataster einen Überblick über vorhandene Baulücken und sonstige Bauflächen in der Stadt ermöglicht. Das Baulandkataster enthält 214 Potentialflächen (Stand 2011), von denen mit 142 Flurstücken knapp 70 % in der Kernstadt liegen. 6 Flurstücke waren zu diesem Zeitpunkt in städtischem Eigentum, der Rest privat. Trotz städtischer Bemühungen konnte in der Vergangenheit keine nennenswerte Aktivierung dieser Grundstücke erfolgen.

Um diese Aktivitäten noch einmal verstärkt im Rahmen eines gezielten Bauflächenmanagements voranzubringen, hat die Stadt Heppenheim gemeinsam mit den Städten Bensheim und Lorsch seit 2012 im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Hessen“ das Interkommunale Flächenkataster entwickelt.

Das Flächenkataster bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet und beinhaltet in den drei Kategorien Wohnbau-, Gewerbe- und Freiflächen Potenzialflächen zur Umnutzung, Nachverdichtung etc. Neben der innerkommunalen Entwicklung kann mit diesem Instrument auch die interkommunale Entwicklung abgestimmt werden.

Die Auswertung der für das Flächenkataster erhobenen Flächen zeigt, dass in Heppenheim insgesamt 362 Baulücken vorhanden sind (Stand Oktober 2014), von denen 138 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Auf die Kernstadt entfallen mit 207 Flächen 61,6 % an potentiellen Wohnbauflächen. Diese Flächen liegen räumlich jedoch über das Stadtgebiet verteilt und befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum. Aus diesem Grund hat die Stadt Heppenheim in Folge mangelnder Verfügbarkeit städtischer Grundstücke derzeit keine Möglichkeit, der seit längerem bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Innenbereich gerecht zu werden.

Die Wohnungsmarktentwicklung im Innenbereich ist dennoch positiv. In den letzten Jahren wurden verschiedene private Baumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums realisiert, wie die folgenden Zahlen verdeutlichen:

Im Jahr 2013 wurden bis Oktober 103 Wohneinheiten geschaffen, weitere 90 Wohneinheiten waren im Bau befindlich und für 18 Wohneinheiten wurde die Baugenehmigung erteilt. Diese Wohneinheiten wurden ausschließlich in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Geschosswohnungsbau errichtet.

Bis Oktober 2014 wurden weitere 59 Wohneinheiten fertig gestellt, 40 Wohneinheiten befinden sich im Bau und weitere 20 sind genehmigt. Auch hier wurden alle Wohneinheiten bis auf 14 in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern errichtet. Lediglich die 10 Bauplätze in der Heinrich-Böll-Straße, die die Stadt im Innenbereich durch die Entwicklung und den Verkauf eines städtischen Grundstücks geschaffen hat, ermöglichen den Bau freistehender Einfamilienhäuser. Die weiterhin bestehende Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern konnte somit in den vergangenen zwei Jahren nicht gedeckt werden. Dies soll mit der Entwicklung des Gebietes Nordstadt II ermöglicht werden.

Parallel möchte die Stadt Heppenheim über eine Ansprache und Beratung der privaten Flächeneigentümer eine Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotentiale erreichen.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich, um die Kreisstadt Heppenheim im interkommunalen Wettbewerb auch künftig als attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten auszurichten. Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das den gestiegenen Wohnraumbedarf der Kreisstadt Heppenheim decken kann und darüber hinaus Wohnungen für Neubürger zur Verfügung stellt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt über die Baulandentwicklung in Abstimmung mit den bisherigen Pächtern und Bewirtschaftern.

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt, um die geplante Siedlungserweiterung „Nordstadt II“ aus städtebaulicher, planungsrechtlicher und umweltplanerischer Sicht zu überprüfen.

Das unten dargestellte planerische Gesamtkonzept der Siedlungserweiterung ist an- und eingebunden in die bestehende Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunktziel „Wohnen“ entwickelt worden, wobei kurze Anbindungen an die freie Natur hergestellt werden können. Mit dem Gesamtkonzept soll in erster Linie der Nachfrage nach baureifen Grundstücken – insbesondere für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern – entgegengekommen werden, wobei unterschiedliche Zielgruppen wie junge Familien mit Kindern und Jugendlichen, Senioren etc. angesprochen werden sollen.

Die Siedlungserweiterung „Nordstadt II“ bietet durch bedarfsgerecht hinsichtlich Preis und Gestaltung anpassbare Grundstückszuschnitte Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnmöglichkeiten und -formen.



Abb. 12,
Städtebaulicher
Gestaltungsplan
(Stand: November 2011)

genordet, ohne Maßstab

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt wie bereits in den Planungen zur „Nordstadt“ perspektivisch vorgesehen über das bestehende Straßennetz und die Verlängerung der *Blütenstraße* und der *Rebenstraße* sowie durch eine Anbindung an den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Dieser wird im Zuge der Entwicklung ausgebaut und bekommt einen Anschluss an die B 3. Die in der „Nordstadt“ umgesetzte Grünachse wird im Rahmen der Planung zum Baugebiet „Nordstadt II“ aufgegriffen und fortgeführt. Bestehende wertgebende Bäume werden soweit wie möglich zum Erhalt festgesetzt.

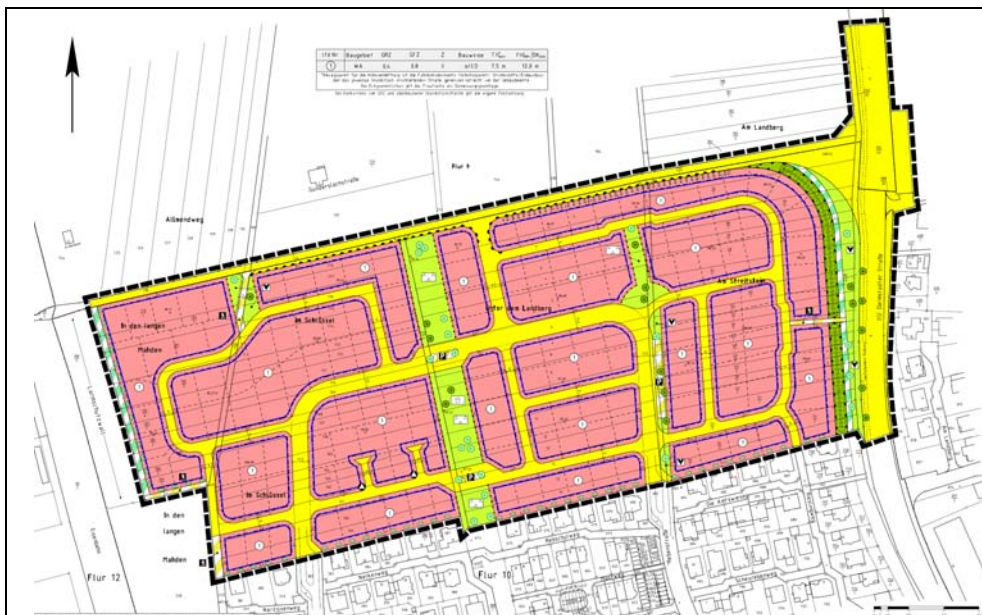


Abb. 13
Bebauungsplan
Vorentwurf,
Stand 03.04.2014

genordet, ohne Maßstab

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Varianten zur Erschließung und Entwicklung des Gesamtgebietes erstellt und hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie aus umweltplanerischen und energetischen Gesichtspunkten geprüft. Im Mittelpunkt der Betrachtung standen:

- ein unter der Bedingung der umlaufenden Erschließungsstraße optimiertes Erschließungsnetz, das sowohl das planinduzierte Verkehrsaufkommen einschließlich Feuerwehr und Müllfahrzeuge

abwickeln können muss, als auch insbesondere durch die Innenaufteilung und die gewählten Radien ungewollte Schleichverkehre weitgehend vermeidet,

- ein größtmöglicher Erhalt der bestehenden Bäume,
- der Erhalt der durchgehenden komfortablen Radwegebeziehung im Westen,
- die Anlage einer Ortsrandeingrünung im Norden,
- die Möglichkeit zur Herstellung flexibler und angemessener Grundstücksgrößen und –zuschnitte,
- die Herstellung ausreichender öffentlicher Stellplätze,
- die Fortführung des zentralen Grünzuges einschließlich Entwicklung von Vorschlägen für die Nutzungszonierung,
- die Integration der Ergebnisse der parallel zum Aufstellungsverfahren eingeholten Gutachten in den Entwurf.



Abb. 14
Gestaltungsplan
Skizze,

Stand 24.06.2014

nicht genordet, ohne
Maßstab

Gegenüber dem Vorentwurf (Stand 03.04.2014) hat sich die Planung wie folgt verändert.

- die westlich angrenzende Fläche für den Lärmschutzwall wurde in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen,
- die Breite der Gunderslachstraße wurde nach der Einmündung ins Plangebiet auf die bestehende Breite (Parzellenbreite) reduziert,
- die Grünfläche wurde südlich im Anschluss an den Bestand verbreitert und verläuft weiter durchgängig nach Norden,
- die durchgehende Straße im Nord-Osten wurde zu Gunsten von zwei U's aufgelöst,
- die beiden erhaltenswerten Bäume wurden in eine weitere Grünfläche eingebettet,
- die überarbeitete Straßenplanung der Anbindung an die Darmstädter Straße wurde übernommen,
- die Fläche für den Lärmschutzwall im Bereich der Darmstädter Straße wurde entsprechend angepasst,
- der hieraus resultierende Flächengewinn (rd. 5m) wurde durch eine Verschiebung der Straßen in Richtung Osten und somit einer Verlängerung der Grundstücke genutzt,
- die Radien der inneren Erschließungen wurden reduziert,
- im Norden wird eine durchgehende Eingrünung festgesetzt.

Auf der Basis dieses Konzeptes werden Vorschläge zur Aufteilung der Straßenquerschnitte erarbeitet und ein Vorentwurf zur Parkgestaltung erstellt. Beide werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung vorgestellt.



Abb. 15
Städtebaulicher
Gestaltungsplan zum
Entwurf des Bebauungs-
planes

Stand: Oktober 2014

Auf der Basis dieses Gestaltungsplanes wurde der Bebauungsplan-Entwurf fortgeschrieben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde angeregt, das Spektrum des Angebotes an Wohnformen um Geschosswohnungsbau zu erweitern. Der Anregung wurde nach ausführlicher Diskussion in den politischen Gremien und in der Verwaltung dahin entgegengekommen, dass in einem rd. 5.200 m² großen Bereich im Westen sowie in einem rd. 800 m² großen Bereich im Zentrum des Gebietes Flächen definiert sind innerhalb derer auch Geschosswohnungsbau zulässig ist.

Die Erschließung erfolgt u.a. über den zentralen Ring, so dass diese ausreichend leistungsfähig ist.



Abb. 16
Städtebaulicher
Gestaltungsplan zum 2.
Entwurf des Bebauungs-
planes - Auszug

Stand: März 2016

Das Punkthaus westlich des Parks soll im Erdgeschoss mit einer mit einem Allgemeinen Wohngebiet verträglichen öffentlichen Nutzung ergänzt werden, z.B. durch ein Café oder eine Eisdiele, so dass in diesem Bereich in Zukunft gemeinsam mit den in der öffentlichen Grünfläche angeordneten Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten ein Quartiersmittelpunkt entstehen kann.

3 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordstadt II“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Vom 22.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 wurde für den Bebauungsplan-Vorentwurf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt und gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) zu äußern.

Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen können der dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

In der Sitzung am 11.12.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 wurde für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie eines Gerichtsurteils und der Änderung einer Berechnungsvorschrift wird der Entwurf in einigen Teilbereichen überarbeitet.

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen / Ergänzungen:

- Integration der Erkenntnisse aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Nacherhebungen vom Frühjahr 2015 in das Planverfahren
- Schaffung eines Bereiches (Teilbaugebiete Nr. 3 und 4 (neu)) innerhalb dessen auch Geschosswohnungsbau zulässig ist und eines Teilbaugebiets Nr. 2 in dem nur Hausgruppen zulässig sind
- Konkretisierung des unteren Bezugspunktes zur Höhenermittlung anhand des bereits vorliegenden Deckenhöhenplans
- Integration einer Festsetzung zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße, um der Forderung nach eindeutiger Darlegung der zukünftigen Dichtewerte gem. Regionalplan im Allgemeinen Wohngebiet nach dem Hessischen Verwaltungsgerichtsurteil vom 24.03.2014 Rechnung zu tragen
- Festsetzung einer Teilfläche von Flst. Nr. 109 als Wald
- Anwendung der neuen Berechnungsvorschrift Schall 03 [2012] (Wegfall Bahnbonus) und entsprechende Neueinstellung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen
- Verzicht auf die Lärmschutzwand auf dem bestehenden Lärmschutzwall im Westen des Plangebietes
- Wegfall der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und der Festsetzung des Höhenniveaus

- Weitere überwiegend redaktionelle Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen und
- Aufnahme von Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange unter Ziffer 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in die textlichen Festsetzungen

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

4 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Nordstadt II“ aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird großräumig ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

werden und somit unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan „Nordstadt II“ die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 – 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen An-

lagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse überwiegend auf ein Maß von $Z = II$ fest. Alleine für das im Zentrum gelegene Punkthaus sind max. $Z = III$ zulässig.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Auch im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden daher Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass ein weitgehend harmonischer Übergang ermöglicht werden kann.

Parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung erstellt, in der die **Straßenhöhen im Endausbauzustand** bereits festgelegt wurden. Die Oberkante der Straße wird im Westen bei rd. 97 m ü. NHN (Normalhöhennull) und im Osten bei rd. 101 m ü. NHN zum Liegen kommen. Zur Konkretisierung der bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf getroffenen Höhenfestsetzungen, werden die zukünftigen Deckenhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt:

*Der untere **Bezugspunkt** für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (dh. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.*

Ebenso wie die Straßenausbauplanung wurde das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan nach dem Entwurfsstand / nach Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes konkretisiert. Im Ergebnis ist zum Zwecke der Versickerung keine Aufschüttung bis zur Straße (Bezugspunktniveau) mehr erforderlich. Die entsprechende Festsetzung (Ziffer 2.15 im Bebauungsplan-Entwurf vom 03.11.2014) entfällt insofern ersatzlos.

Traufhöhe

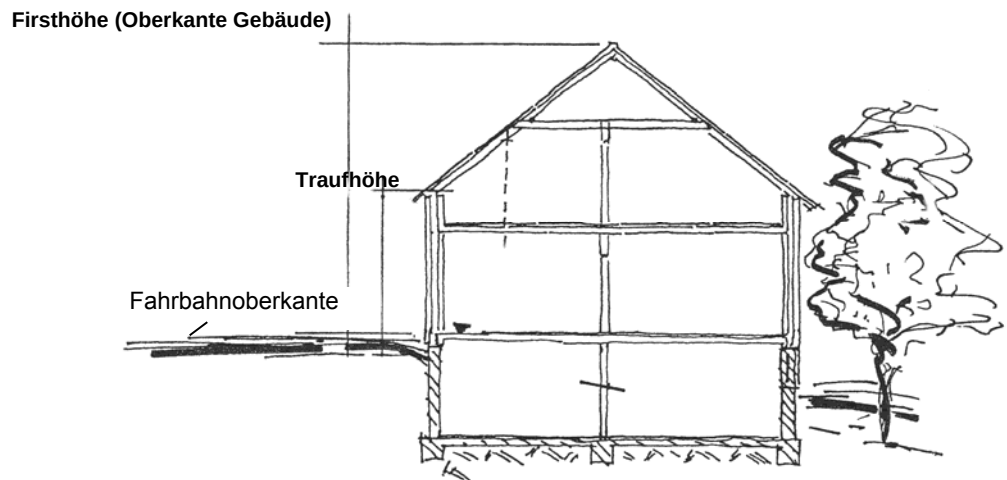
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Traufhöhe einheitlich auf ein Maß von $TH_{\max.} = 7,50$ m bzw. 10,5 m (nur Teilbaugebiet Nr. 4) fest. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Systemskizze).

Firsthöhe

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Firsthöhe einheitlich auf ein Maß von $FH_{\max.} = 12,0$ m bzw. 13,5 m (nur Teilbaugebiet Nr. 4) fest.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe bzw. die maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss (siehe Systemskizze).

Systemskizze (Abb. 17)



4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest und bestimmt, dass die Länge der Gebäude maximal 20,0 m beträgt. Ausgenommen hiervon ist das Teilbaugebiet Nr. 2 in dem nur Hausgruppen zulässig sind sowie die Teilbaugebiete Nr. 3 und 4 in denen Geschosswohnungsbau zulässig ist.

Mit der Festsetzung soll in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulich weitgehend offene Bereich des Ortsrandes erhalten bleiben und weiterhin ein harmonischer Übergang in Richtung der angrenzenden freien Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht werden. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann somit eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, die den planerischen Zielvorstellungen und auch der Lage des Plangebietes am Ortsrand entspricht.

4.3.1 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches überwiegend nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** (ED) zulässig sind. Ausnahmen sind das Teilbaugebiet Nr. 2 im unmittelbaren Anschluss an den Lärmschutzwall, in dem ausschließlich **Hausgruppen** zulässig sind und die nach der förmlichen Beteiligung neu hinzugenommenen Teilbaugebiete Nr. 3 und 4, in denen **Geschosswohnungsbau** zulässig und ausdrücklich gewünscht sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Kreisstadt Heppenheim Rechnung und verhindert zugleich im übrigen Plangebiet eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront

bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung. Weitergehende Festsetzungen, welche die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, wie z.B. die Festlegung einer Firstrichtung, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die städtebauliche Struktur des Baugebietes mit der deutlichen Südwestausrichtung so prägnant ist, dass diese bereits alleine die Grundlage für eine „sonnenorientierte“ Bauweise bildet. Ausschließlich unterstützende Festsetzungen auf Kosten der Gestaltungsfreiheit erscheinen im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten.

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden im Allgemeinen Wohngebiet geregelt.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

4.5 Bauliche Dichte und Wohneinheiten

Ziel der Kreisstadt Heppenheim ist es, dem landschaftlich empfindlichen Standort und der besonderen Lage am Ortsrand sowie der südlich anschließenden Ortslage Rechnung zu tragen und hier ein Angebot für die Nachfrage eher großzügig geschnittener Grundstücke zu schaffen. Planungsziel ist es, ein Wohnbaugebiet zu schaffen, dass sich im Hinblick auf die bauliche Dichte und Bauweise an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert bzw. sich städtebaulich verträglich an diese angliedert.

Neben der Festsetzung von Plangebieten mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) wurden im Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 03.11.2014) Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) getroffen. Festsetzungen zur Grundstücksgröße wurden im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.11.2014) nicht getroffen.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet grundsätzlich innerhalb einer „verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung“ in der 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, Planstand 03.11.2014 (Seite 12), wurde in diesem Zusammenhang Folgendes ausgeführt:

„Im Bebauungsplan-Entwurf sind rd. 184 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser dargestellt, wobei von einer rd. 20 % Ausnutzung durch Doppelhäuser ausgegangen wird. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten max. 2 WE / je Gebäude und bei einem Bruttobauland von 107.213 m² kann eine Dichte von 34 WE/ha nachgewiesen werden. Da die Stadt Heppenheim u.a. in Teilen der Nordstadt höhere Dichtewerte realisiert hat, möchte sie aufgrund der Lage des Baugebietes als nördlicher Stadtabschluss im Übergang zu der angrenzenden Landschaft an der Untergrenze dieser Werte bleiben. Begründet ist dies u.a. mit den großzügigen Grünflächen im Gebiet und der Ortsrandeingrünung.“

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Regionalplanung, führte in der Stellungnahme vom 05.02.2015 aus, dass die „momentanen Festsetzungen der Haustypen und der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude jedoch nicht eindeutig genug sind, um die Einhaltung der regionalplanerischen Dichtewerte sowohl bei dem Ansatz von Minimalwerten bzw. Maximalwerten in Bezug auf die Festsetzungen gewährleisten zu können. Unter Hinweis auf die Entscheidung des VGH Kassel zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes wegen der Überschreitung des Dichtewertes von 50 WE/ha, sind die Festsetzungen zu prüfen und eindeutig zu formulieren.“

Der Anregung soll mit den nachfolgenden Ausführungen entsprochen werden:

Im Bereich des Baugebietes „Nordstadt II“ ist überwiegend die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Zulässigkeit von Hausgruppen und neu im 2. Entwurf von Geschosswohnungsbau im Westen des Plangebietes.

Bei der Ausweisung von Bereichen, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, verzichtet die Kreisstadt Heppenheim auf eine weitergehende Differenzierung in Bereiche, in denen jeweils nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser zulässig sind, da sie die städtebauliche und soziale Durchmischung unterstützen möchte und weder im Hinblick auf die Baustruktur noch auf verkehrliche oder sonstige Belange hier einen möglichen Konflikt sieht. Eine Zonierung scheidet insofern aus.

Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Dichte

Der Regionalplan sieht für „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland vor.

Als Bemessungsgrundlage werden dem Plangebiet die Baugrundstücke, die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen einschließlich der geplanten Siedlungsrandeingrünung aber ohne bereits bestehenden Lärmschutzwall, die Gunderslachstraße und ohne B3 zugeordnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 10,4 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit als obere Dichtegrenze 572 WE und als untere 384 Wohneinheiten zulässig.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ausnahmetatbestände vor: *„Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet*

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

(Z 3.4.1-9)

Im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit ist es also ausnahmsweise möglich, die Dichte zu unterschreiten. Mit der Umsetzung der „Nordstadt II“ findet die Siedlungsentwicklung der Kreisstadt Heppenheim in Richtung Bensheim ihren Abschluss. Nördlich schließen sich in unterschiedlicher Form landwirtschaftlich geprägte Bereiche an. Die Planung folgt der Überlegung die Bebauungsdichte vom Zentrum der Nordstadt I in Richtung Siedlungsrand zu reduzieren und eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu schaffen.

Welche Dichtewerte in der südlich angrenzenden „Nordstadt“ tatsächlich erreicht sind, wäre exakt nur anhand der Baugenehmigungsunterlagen nachzuprüfen. Da dies jedoch einen zum Ergebnis völlig unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand begründen würde, werden hier zur Einordnung die in der damaligen Begründung (1985) ausgeführten Zahlen aufgenommen: In der Begründung wird unter IX. Flächenbilanz Ziffer 5. Anzahl der Wohneinheiten festgestellt, dass *„nach der vorliegenden Planung ca.: 630*

Wohneinheiten errichtet werden. In 1-2 geschossigen Gebäuden ca. 410 WE und im Geschossbau (4 Geschosse) ca. 220 WE. Die Siedlungsdichte beträgt ca. 26 WE/ha.“

Die Nordstadt II müsste nach den Vorgaben des Regionalplans den in der Nordstadt prognostizierten Wert (26 WE/ha) also überschreiten, um näherungsweise die Untergrenze von 35 WE/ha zu erreichen.

Darstellung der Mindest- und Höchstdichte im Bebauungsplan

In den 2. Entwurf des Bebauungsplans wurden Festsetzungen integriert, die zum einen eine entsprechende Berechnung ermöglichen und zum anderen einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Vermarktung belassen. Die Grundstückstiefen resultieren aus der Lage der öffentlichen Flächen und sind nur bedingt beeinflussbar.

Neben der Festsetzung von Gebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sowie - im 2. Entwurf des Bebauungsplans - zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit soll sowohl das Entstehen sehr großflächiger Parzellen als auch eine nicht gewollte und gebietsunverträgliche Verdichtung verhindert werden. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von den festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

Im Teilbaugebiet Nr. 2 (Hausgruppen) beträgt die Grundstückstiefe zwischen 24,4 und 27,3 m.

Hierzu wurden folgende Rechenbeispiele aufgestellt:

Hausbreite (m)	Grundstückstiefe (m)	Grundstücksfläche (m ²)
5,5	24,4	134
6	24,4	146
6,5	24,4	158
7	24,4	170
5,5	27,3	150
6	27,3	163
6,5	27,3	177
7	27,3	191

Ein Reihenhaus mit 6,5 m Breite ist bereits recht komfortabel. Wenn man von 160 m² Grundstücksfläche ausgeht und die GRZ von 0,4 ansetzt, dann ergibt sich eine Gebäudetiefe von kleiner 10 m. Die GFZ von 0,8 kommt hier ebenfalls an die Grenze des Realisierbaren (ohne Anrechnung eines eventuellen Sammelstellplatzes), so dass die Grundstückstiefe in Kombination mit der GRZ/GFZ eine ausreichende regulierende Wirkung entfaltet. Die maximale Grundstücksgröße für Hausgruppen wird entsprechend auf 160 m² begrenzt. Die Festsetzung einer minimalen Grundstücksgröße ist nicht erforderlich, da bereits die minimale Grundstücksbreite und die Grundstückstiefe festgesetzt werden.

Bei den Einzelhausgrundstücken ergibt sich bei Grundstückstiefen von tlw. nur 20-21 m und einer Grundstücksbreite von 15 m eine realisierbare Hausbreite von bis zu 9 m. Als angemessene Mindestgröße lässt sich daher eine Größe von 300 m² ableiten.

Bei Doppelhaushälften ist eine Mindestgröße von 200 m² realistisch. Eine Grundstückstiefe von 20-21 m bei einer Hausbreite von 7 m und einer Garage von 3 m ergibt Grundstücke mit einer Größe von 200-210 m².

Ein weiterer wichtiger Punkt, welcher bei der Realisierung einer Baulandumlegung berücksichtigt werden sollte, sind die Zuteilungsgrößen bzw. Zuteilungsansprüche. Hier muss die Möglichkeit bestehen, flexibel auf die Ansprüche der Beteiligten zu reagieren und Grundstücke zuzuteilen, die bebaubar sind.

Im Bebauungsplan wird daher Folgendes festgesetzt:

- Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit **Hausgruppen** zulässt, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten. Die Größe der Baugrundstücke darf 160 m² nicht überschreiten. (2.6.1)
- Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern** zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhaushälften 200 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 700 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten. (2.6.2)
- Die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 gelten nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden. (2.6.3)

Ausnahmen sind zulässig bei Endgrundstücken von Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern (d.h. an 2 Straßen oder 2 Grenzen des Plangebiets grenzende Grundstücke), wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße.

- Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen zulässt (WA 1 und WA 2) ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 250 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 250 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche WA 3 und 4, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

Die Festsetzung 2.7 gilt - wie auch die Festsetzungen Ziffer 2.6.1 und 2.6.2 - nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht

geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden. Maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000-4C12.98-).

Aufgrund der korrelierenden Festsetzungen über die Höchstgrundstücksgrößen kann mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass nicht mehr als zwei Wohneinheiten / Grundstück und somit – außer in den dafür vorgesehenen Bereichen Nr. 3 und 4 - keine Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten entstehen.

Bezogen auf den Plan ergibt sich folgende Aufteilung:

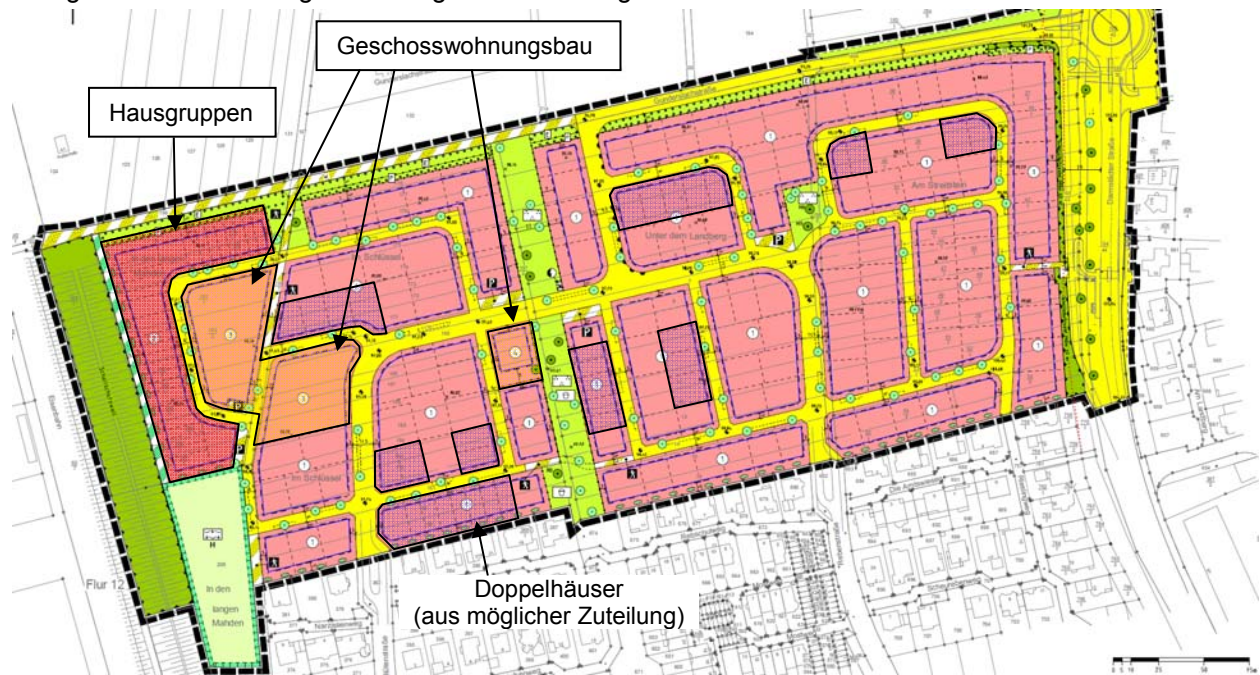


Abb. 18: Auszug Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 30.03.2016)

Mögliche Varianten gemäß der Festsetzungen für jeweils ein Baugrundstück:

Teilbaugebiet Nr. 1: 1. Zulässig: Einzelhäuser, max. Grundstücksgröße 700 m²
max. WE über 250 m² = 2 WE

2. Zulässig: Einzelhäuser, min. Grundstücksgröße 300 m²
max. WE über 250 m² = 2 WE

3. Zulässig: Doppelhäuser, max. Grundstücksgröße 345 m²
max. WE über 250 m² = 2 WE

4. Zulässig: Doppelhäuser, min. Grundstücksgröße 200 m²
max. WE unter 250 m² = 1 WE

Teilbaugebiet Nr. 2: Zulässig: Hausgruppen, min. Grundstücksbreite 5m, max. 8m, max. Grundstücksgröße 160 m²
max. WE unter 250m² = 1 WE

Teilbaugebiet Nr. 3: Zulässig: Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau
Insgesamt 5.204 m² → 5.204 m² x GRZ 0.4 = 2.081 m² BGF x 2 (Z=II) = 4.163 m²

Teilbaugebiet Nr. 4: Zulässig: Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau
Insgesamt 800 m² → 800 m² x GRZ 0.4 = 320 m² BGF x 3 (Z=III) = 960 m²

Rechenbeispiel für die Gesamtfläche:

Allgemeines Wohngebiet, Gesamtfläche (netto): 77.187 m²

Übertragen auf die Plangebiete ergeben sich folgende Rechenwerte:

Teilbaugebiet Nr. 1: 65.410 m² (ED - Einzel- und Doppelhäuser)

→ 65.410 m² : 700 m² x 1 WE = min. 92 WE (nur Einzelhäuser)

65.410 m² : 345 m² x 1 WE = min. 190 WE (nur Doppelhäuser)

→ 65.410 m² : 300 m² x 2 WE = max. 436 WE (nur Einzelhäuser)

65.410 m² : 200 m² x 1 WE = max. 327 WE (nur Doppelhäuser)

Teilbaugebiet Nr. 2: Reihenhäuser einschl. Stellplätze, Gesamtfläche: rd. 5.773 m²

→ max. 28. Reihenhäuser á 1 Wohneinheit → 28 WE

Teilbaugebiet Nr. 3: Mehrfamilienhäuser einschl. Stellplätze, Insgesamt 5.204 m²

→ 5.204 m² x GRZ 0.4 = 2.081 m² BGF x 2 (Z=II) = 4.163 m², Verteilungsschlüssel 100m²/WE → 41 WE

Teilbaugebiet Nr. 4: Mehrfamilienhaus einschl. Stellplätze, Insgesamt 800 m²

→ 800 m² x GRZ 0.4 = 320 m² BGF x 3 (Z=III) = 960 m², Verteilungsschlüssel 100m²/WE → 9,6 WE

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Nordstadt II“ rein rechnerisch maximal rd. 514 WE realisiert (436 + 28 + 41 + 9,6). Damit liegt die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte bezogen auf die Bruttobaufläche mit 49 WE/ha unter der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Minimal entstehen 170 WE (92 + 28 + 41 + 9,6) und somit rund 16,3 WE/ha. Die Ziele der Raumordnung werden nicht berührt, da keine Überschreitung erfolgen kann.

Beide rein rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch.

Der Bebauungsplan Nordstadt II hat bereits die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die formale Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) durchlaufen.

Die Bodenordnung im Verfahrensgebiet „Nordstadt II“ wird im sogenannten Parallelverfahren zeitgleich mit der Bauleitplanung vorbereitet. Die gesetzlichen Regelungen dieses Verfahrens sind in den §§ 45ff. BauGB dargelegt. Parallel zum Bebauungsplan haben während der Entwurfsoffenlage die Eigentümergespräche stattgefunden. Diese sind weit fortgeschritten. Das Ergebnis dokumentiert, wie sich die Wünsche der Eigentümer und der Kreisstadt Heppenheim im Hinblick auf eine erfolgreiche Vermarktung und ein in das städtebauliche Gesamtkonzept der Kreisstadt passendes Neubaugebiet darstellen. Der aktuelle Verfahrensstand spiegelt insofern eine komplette Grundstückspalette wider, die sich gemäß der Begründung zum Bebauungsplan an die gesetzlichen Forderungen zu den Dichtewerten hält. Die formalrechtliche Umsetzung der Bodenordnung kann auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 45 BauGB zeitlich jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Die Festsetzung von Mindestgrößen für Grundstücke sorgt trotz Entfall der Teilungsgenehmigung (ehemals §19 BauGB) dafür, dass auch in den nächsten Jahren keine unzulässig hohe Verdichtung eintreten kann. Die sehr heterogene Eigentümerstruktur und die sich daraus ergebende Zuteilung von Baugrundstücken lässt eine spätere Vereinigung von Grundstücken, die zu einer zu geringen Dichte der Bebauung und der sich daraus ergebenden Anzahl von Wohneinheiten führen könnten, unwahrscheinlich erscheinen.

Darüber hinaus hat die Kreisstadt Heppenheim im Rahmen der Vermarktung Einfluss auf die Ausgestaltung des Baugebietes, so dass es sich hier keineswegs um eine vage Angebotsplanung handelt.

Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung, die sich an dem Zuteilungsentwurf orientiert, sowie die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einfamilienhäuser	117 Stück	1 bzw. 2	50 % mit 2 WE	176
Doppelhäuser	42 Stück	1 (2 über 250m ²)	50 % mit 2 WE	63
Reihenhäuser/Wohngruppen	28 Stück	1		28
Geschosswohnungen	6.563 m ² (BGF)	100 m ²		65
Summe WE Gesamtgebiet				332

Bruttobaufläche 10,4 ha = **31 WE/ha**

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 31 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt leicht unterhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Wertes von 35 WE/ha. Da der Regionalplan eine Unterschreitung jedoch ausnahmsweise zulässt, wird den Zielen der Regionalplanung nicht widersprochen.

Die Gründe für die mögliche und für den vorliegenden Plan gewollte Unterschreitung wurden bereits Eingangs dargelegt. Die hier im 2. Entwurf zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zur Mindest- und Höchstgrenze von Grundstücksbreiten und Tiefen, Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen sowie die Modifikation der Festsetzungen der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgröße dienen insofern der Rechtssicherheit, ändern aber wenig an der geplanten Bebauung und am Planvollzug. Die parallel zum Bebauungsplan eingeholten Gutachten (Verkehrsgutachten und Schallgutachten) gründen ebenso auf plausiblen Annahmen.

4.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fuß- und Radweg** festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Ferner werden punktuell **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt, um insbesondere im Bereich der Haupteinschließung einen reibungslosen Verkehrsablauf sicherzustellen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird die **Anpflanzung von Laubbäumen** (Straßenbäume) festgesetzt, die Standorte gründen auf dem im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bereits erstellten Stellplatzkonzept. Das Konzept wird unter Ziffer 5.3 und 5.4 dieser Begründung beschrieben.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Der bereits im Baugebiet „Nordstadt I“ vorhandene Grünzug soll mit Nord-Süd-Verlauf durch das neue Allgemeine Wohngebiet weiterentwickelt werden. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit.

Zulässig sind ausdrücklich Spielplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Sitzbänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Zudem werden straßenbegleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

Über das gesamte Gebiet verteilt finden sich mehrere – teilweise auch landschaftsprägende - Laubbäume sowie naturnahe Gehölzstrukturen, die soweit möglich zum Erhalt festgesetzt wurden. Insbesondere die im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen gelegenen Einzelbäume sowie die randlichen Gehölzstrukturen konnten hierdurch berücksichtigt werden.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren wurde ein Vorentwurf für die Gestaltung der Grünflächen erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben (siehe Abb. 19).



Das Gestaltungskonzept der Grünflächen² sieht eine umfangreiche Durch- und Eingrünung des geplanten Baugebietes Nordstadt II vor. Die bestehenden Bäume wurden im Zuge der Grundlagenermittlung vermessen und soweit möglich in der Planung zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend des Standortes, der Lage sowie der Nutzung werden die Grünflächen unterschiedlich gestaltet und entsprechend eine differenzierte Pflanzenauswahl getroffen (siehe Artenlisten 1-3 der Textlichen Festsetzungen). Insgesamt lassen sich die Grünflächen in vier Bereiche gliedern:

1. Die **Ortsrandeingrünung im Norden** der geplanten Bebauung (Übergang zur freien Landschaft) ist in Form einer naturnahen, freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Schwerpunkt der Pflanzenauswahl liegt hier bei heimischen, blühenden Sträuchern wie Wildrosen und Wildobst, die gut zur Weinregion 'Bergstraße' passen (siehe Artenliste 3 der Textlichen Festsetzungen).

²

Planungsbüro Weiss + Becker, Staufenberg und PlanES, Gießen, Oktober 2014 und März 2016



Ortsrandeingrünung: Blühende Baum- und Strauchhecke mit Wildrosen und Wildobst

Für die Anpflanzung der geplanten Hecke am Nordrand des Baugebietes steht eine Breite von ca. 4 bis 6 m zur Verfügung. Ein rd. 2 m breiter Streifen im unmittelbaren Anschluss an die Baugrundstücke wird für die Anlage einer Versickerungsrigole beansprucht.

Um die Funktion und Pflege der Rigole zu gewährleisten, kann dieser Bereich jedoch nicht bepflanzt werden. Bei der vorgesehenen Verwendung einheimischer Sträucher, die eine durchschnittliche Wuchsbreite und -höhe von rd. 4-5 m aufweisen, ist max. eine zweireihige, freiwachsende Hecke im zur Verfügung stehenden Bereich realisierbar.

Eine landschaftsgerechte und ausreichende Ortsrandeingrünung kann durch die Anlage der zweireihigen Hecke erzielt werden, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes fachgerecht umgesetzt werden und die Pflegemaßnahmen entsprechend der geplanten Entwicklung einer freiwachsenden Hecke erfolgen. Der Pflanzabstand wurde im 2. Entwurf im Hinblick auf die vorgesehene mind. Qualität der Sträucher (Str. 100-150) auf max. 1,5 m reduziert.

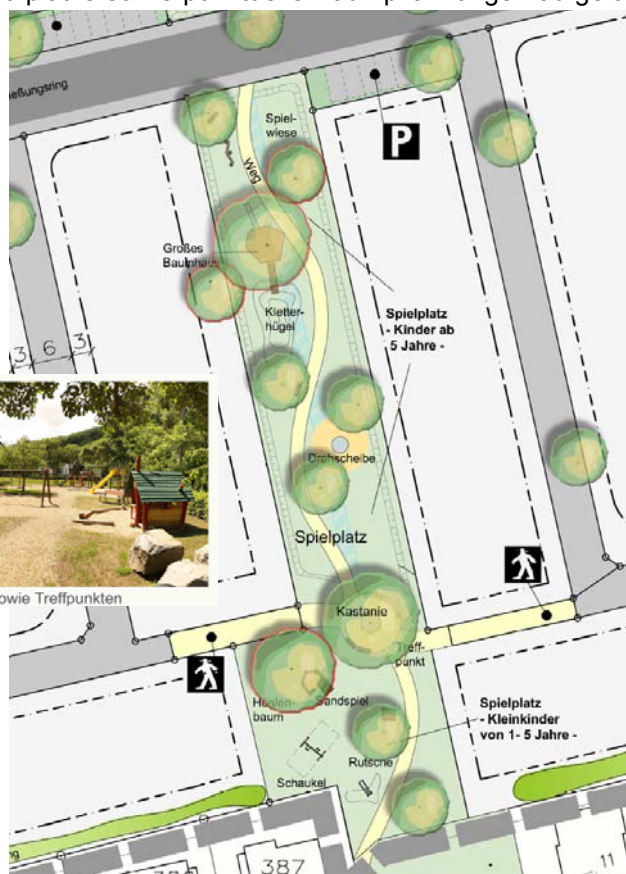
2. Es sind **Strauchpflanzungen am westlichen sowie südlichen Rand** der Grundstücksfreiflächen auf einer Breite von rd. 3 m vorgesehen. Neben heimischen Gehölzen wie z.B. Hainbuchen und Liguster können hier auch blühende Ziersträucher wie z.B. Flieder, Deutzien und Spieren Verwendung finden.

3. Im Zentrum der geplanten Bebauung wird eine breite **Grünachse** entwickelt, die an den bereits bestehenden Grünzug im Süden (Nelkenweg) anknüpft und sich bis zum Ende des Baugebietes am nördlichen Rand erstreckt. Hierdurch wird ein wertvoller Bereich zur Naherholung und Treffpunkt im direkten Wohnumfeld geschaffen, der unmittelbar an die freie Landschaft anschließt. Die langgestreckte Form der Grünachse wird durch geschwungene Wege und Sitzplätze sowie punktuelle Baumpflanzungen aufgelockert.

Abb. 20: Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept für die Grünflächen – Bereich Spielplatz



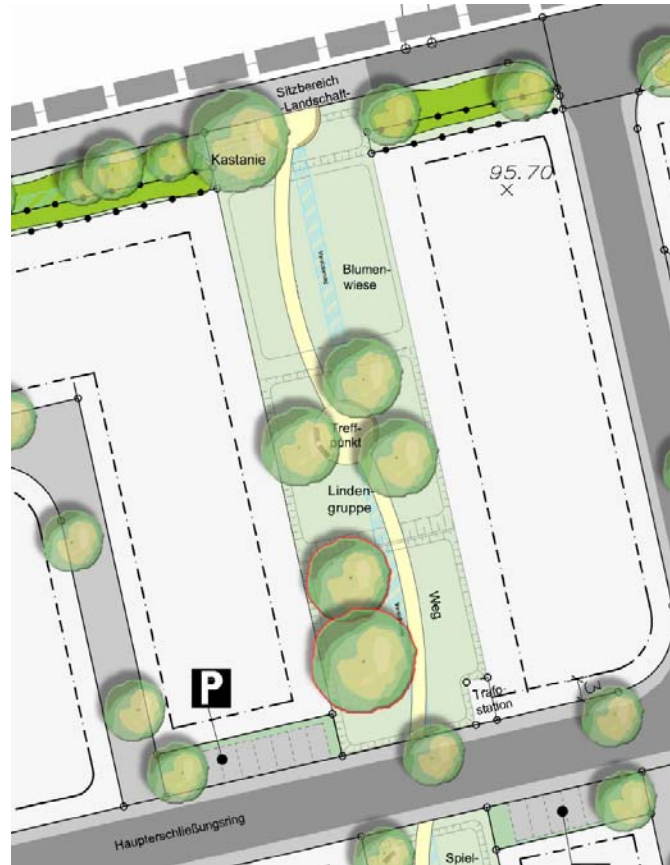
Spielplatz: Naturnahe Gestaltung mit attraktiven Bewegungs- und Spielmöglichkeiten sowie Treffpunkten



Im südlichen Teil der Grünachse ist die Anlage eines naturnahen **Spielplatzes** vorgesehen, wobei die Verwendung von natürlichen Materialien (Holz, Steine, Pflanzen, Sand, etc.) eine wichtige Rolle spielt und den Kindern unterschiedliche Sinneswahrnehmungen ermöglicht. Hier werden attraktive Bewegungs- und Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen (Kleinkinder bis Heranwachsende) angeboten. Durch die Gliederung des Geländes mit Kletter- und Spielhügel werden weitere Erlebnisräume geschaffen. Bestehende Bäume werden in das Spielgelände integriert und für die Anlage z.B. eines Baumhauses genutzt.

Abb. 21: Ausschnitt aus dem Gestaltungskonzept für die Grünflächen – Bereich Parkanlage

Der nördliche Teil der Grünachse soll als **Parkanlage** mit großkronigen Laubbäumen gestaltet werden. Neben einem Sitzplatz im Zentrum der Anlage ist ein weiterer Sitzbereich am nördlichen Rand vorgesehen, der einen Blick in die umgebende, schöne Landschaft ermöglicht. Die geplanten Versickerungsflächen bzw.-mulden werden in die Parklandschaft eingebunden und durch eine extensive Pflege zur Blumenwiese entwickelt.



4. Im Bereich der **geplanten Straßen** ist die Verwendung von stadtklimafesten und standortgerechten **Straßenbäumen** vorgesehen. Besondere Akzente werden durch die Verwendung vieler blühender Baumarten wie z.B. verschiedene Kastaniensorten, Wildbirnen sowie ausgewählte Lindensorten gesetzt (siehe Artenliste 1). Zudem sind bewährte Ahornsorten vorgesehen, die sich durch ihren vitalen und kompakten Wuchs sowie ihre attraktive Herbstfärbung auszeichnen.



4.8 Flächen für Wald

In der Plankarte 2 des Bebauungsplanes ist das Flurstück Nr. 109 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft bzw. in Abstimmung mit Hessenforst, Forstamt Lampertheim als Fläche für Wald festgesetzt, da die Fläche Wald i.S. von § 2 HWaldG ist. Auf dieser Fläche sollen Nisthilfen angebracht und dauerhaft unterhalten werden (vgl. Ziffer 2.10.1 der Textlichen Festsetzungen). Kompensations- oder CEF-Maßnahmen auf dieser Fläche bedürfen der Zustimmung des Waldeigentümers, welcher im vorliegenden Fall die Stadt Heppenheim ist.

4.9 Flächen für Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sodass im Zusammenhang mit kleineren Nebengebäuden insgesamt eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und die Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden können. Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,0 m einhalten, damit die Straßenraumwahrnehmung durch keine hohen baulichen Anlagen direkt an der Grundstücksgrenze beeinträchtigt wird. Dieser Abstand ist gärtnerisch zu gestalten. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft fest, die in der Plankarte als Flächen A-H bezeichnet sind. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des sowohl funktionalen (qualitativ) als auch flächenhaften (quantitativ) Verlustes des Lebensraums der betroffenen Tier- und Pflanzenarten. Die Stadt Heppenheim ist Eigentümer sämtlicher Ausgleichsflächen und stellt die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen für den Ausgleich sicher.

Die Maßnahmen finden räumlich gestaffelt sowohl in unmittelbarer Nähe des Eingriffs als auch in etwas weiterer Entfernung statt, um eine individuelle Wirkung sowohl für die unmittelbar betroffenen Tiere als auch für die lokale Population der Arten zu erreichen. Ziel ist zum einen die ökologische Aufwertung von Flächen in räumlicher Nähe des Eingriffsgebiets, um für die verdrängten Arten in leicht erreichbarer Nähe Ersatzlebensräume zu schaffen bzw. um bereits grundsätzlich geeignete Flächen weiter aufzuwerten. Neben dieser Neuschaffung von nutzungsabhängigen Lebensräumen (Grünland, Streuobst) in der überwiegend intensiv agrarisch genutzten Landschaft nördlich des Eingriffsgebiets ist die Ökokontomaßnahme Waldstilllegung geeignet, dass sich natürliche Lebensräume auf einer größeren Fläche ohne größere äußere Störwirkungen entwickeln können. Die Aufwertung bereits bestehender Gehölzflächen durch das Anbringen von Nistkästen soll den hierfür notwendigen Zeitraum überbrücken. Zudem wird durch die Waldstilllegung die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen so gering wie möglich gehalten.

Der Verlust von Höhlenbäumen und ihren potenziellen Tierquartieren wird kurzfristig durch das Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen kompensiert, die die unterschiedlichen Ansprüche an Nist- und Ruhestätten der betroffenen Arten berücksichtigen. So werden für Fledermäuse Höhlen- auch Spaltenquartiere ausgebracht und verschiedene Vogelnistkastenmodelle aufgehängt. Die Ökokontomaßnahme Waldstilllegung dient darüber hinaus mittel- bis langfristig der Entwicklung von Lebensraum insbesondere für Höhlen- oder Spaltenbewohnende Tierarten. Der Verlust von Grünlandflächen wird durch die Anlage von

Streuobst auf Extensivgrünlandflächen ausgeglichen, die mittels gebietsheimischem (autochthonem) Saatgut entwickelt werden sollen.

5 Verkehrsflächen

5.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Heppenheim liegt zentral an B 3, B 460 und A 5/A 67 fast auf halber Strecke zwischen Heidelberg und Darmstadt (Entfernung je etwa 29 km).

5.2 Erschließung und Verkehrserzeugung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz durch die Verlängerung der Blütenstraße und der Rebenstraße sowie durch eine Anbindung an die nördlich angrenzende Gunderslachstraße, die im Zuge der Entwicklung bis zur Einmündung in das Plangebiet ausgebaut werden soll. Darüber hinaus nach Westen wird die Gunderslachstraße nicht ausgebaut und verbreitert, da dieser kein zusätzlicher Verkehr zugeordnet werden soll.

Es wurde im Vorfeld der Planung diskutiert, inwieweit eine Anbindung des westlich an die Eisenbahnstraße angrenzenden Gewerbegebietes über diese neue Straßenachse erfolgen kann. Allerdings wäre diese mit einer Erweiterung der Bahnunterführung verbunden, die sowohl sehr teuer als auch sehr zeitaufwändig ist. Insofern wurde anderen Varianten, die eine Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes herstellen können, der Vorzug gegeben.

Im Hinblick auf den Anschluss des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „Nordstadt II“ an die Darmstädter Straße (B 3) wurde parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung eingeholt. Die Gutachter beschreiben die Aufgabenstellung wie folgt:

Ziel der Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über das klassifizierte Netz. Hierfür ist der geplante Knotenpunkt B 3 / Einmündung "Nordstadt II" als vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt sowie als Kreisverkehrsplatz zu untersuchen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung umfasst im Wesentlichen die folgenden Arbeitsschritte:

- *Ermittlung der verkehrlichen Datengrundlagen*
- *Ermittlung der Verkehrsnachfrage und der Verkehrsverteilung im Quell- [QZ) und Zielverkehr [ZV) für das geplante Vorhaben während der bemessungsrelevanten Hauptverkehrszeiten*
- *Ermittlung der bemessungsrelevanten Verkehrsbelastungen für den relevanten Knotenpunkt*
- *Leistungsfähigkeitsberechnungen des relevanten Knotenpunktes als vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt und als Kreisverkehrsplatz*
- *Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen*

Als Ergebnis wird ausgeführt:

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Gebietsentwicklungen im Rahmen des Bebauungsplans "Nordstadt II" an das klassifizierte Straßennetz. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

- *Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist über den Knotenpunkt B 3 / Anbindung "Nordstadt II" gesichert.*

- Bei einem unsignalisierten Knotenpunkt ist in der Morgenspitze keine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden. Die Anbindung der Gebietsentwicklung an die B3 ist durch einen Kreisverkehrsplatz leistungsfähig. Daher empfehlen wir den Ausbau des Knotenpunktes B 3 / Anbindung „Nordstadt II“ als Kreisverkehrsplatz.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

5.3 Äußere Anbindung und innere Erschließung

Die Hauptzufahrt zu dem Neubaugebiet ist wie bereits ausgeführt über die Gunderslachstraße im Norden geplant. Diese wird, wie empfohlen, über einen Kreisverkehr an die Darmstädter Straße (B3) angeschlossen. Die Gunderslachstraße wird auch nach der Anbindung an die Bundesstraße und den Teilausbau uneingeschränkt für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein.

Im Süden wird das Gebiet an die Blütenstraße, die Rebenstraße, die Straße In den Mahden sowie an den Rieslingweg angebunden.

Durch das Gebiet verläuft eine Hauptachse (Blütenstraße bzw. Rebenstraße) mit einer Breite von 11,50 m. Diese Hauptachse hat über die Rebenstraße eine Verbindung zu der Gunderslachstraße. Diese Verbindung hat eine Breite von 9,50 m. Alle anderen Straßen erhalten eine Querschnittsbreite von 6,00 m.

In allen Straßen wurden möglichst viele wechselseitig angeordnete Parkstände in Verbindung mit Baumstandorten geplant. Durch das wechselseitige Unterbrechen der Sichtachse soll eine weitgehende Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden (vgl. auch Ziffer 4.4).

Zwischen dem Baugebiet und dem Lärmschutzwall (LSW) im Westen ist zudem ein Unterhaltungsweg festgesetzt.

Die Verbreiterung des westlich im Plangebiet verlaufenden Rad- und Fußgängerwegs im nördlichen Abschnitt angrenzend an die Gunderslachstraße sichert einen zweiten Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge.

5.4 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Im Straßenraum werden ausschließlich öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim zu führen.



Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen erstellt. Die im Entwurf der Straßenplanung des Ingenieurbüro Hermann Schäfer GmbH & Co. KG, 63303 Dreieich zugrunde gelegten Straßenquerschnitte und Stellplatzanordnungen für die Erschließungsstraßen können dem nachfolgenden Ausschnitt entnommen werden.

5.5 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Bushaltestellen (z.B. Darmstädter Straße) bereits erschlossen.

Bus: Die nächstgelegenen Haltepunkte des Busverkehrs sind auf der Darmstädter Straße rd. 100 m vom Plangebiet entfernt und somit fußläufig gut zu erreichen. Heppenheim ist durch mehrere Buslinien mit Jugenheim, Grasellenbach und Mörlenbach verbunden.

Bahn: Der Bahnhof Heppenheim befindet sich mit zwei Gleisen der Main-Neckar-Bahn in der Stadtmitte und wird dadurch mit Heidelberg und Frankfurt am Main verbunden.

Die Straßenplanung sieht an der Kreuzung B3 / Gunderslachstraße einen neuen Kreisverkehr vor. Im Laufe des Jahres 2016 sollen der Kreisverkehrsplatz errichtet und in diesem Zug die Bushaltestellen verlegt sowie umgebaut werden. Bei dem Umbau des Knotenpunktes ist zu beachten, dass die Haltestelle „Am Landberg“ an der B 3 / Darmstädter Straße barrierefrei ausgebildet werden soll.

5.6 Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz

Im Westen verläuft ein überregionaler Fahrradweg (R8). Dieser Radweg wurde in das Gesamtkonzept integriert. Der Radweg auf der Ostseite der B 3 führt gegenwärtig nur bis zur Fußgängerschutzanlage und soll im Rahmen der neuen Knotenpunktanbindung B 3 / Gunderslachstraße bis an den Kreisverkehr geführt werden. Hier ist auch der hessische Fernradwanderweg (R 9) ausgewiesen.

Die Vorgaben sind bei der Gestaltung der Anbindung zu berücksichtigen. Im Osten wird eine fußläufige Verbindung zu den geplanten Bushaltestellen über einen 3 m breiten Weg realisiert.

Die Einbindung des neuen Allgemeinen Wohngebietes in das (bestehende) Rad- und Fußgängerwegenetz ist insofern geplant. Darüber hinaus werden bei der Entwicklung die bestehenden landwirtschaftlichen Wege berücksichtigt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen und Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen jedoch die bestehende Bahnlinie im Westen, neben der zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet hin bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde, sowie die Bundesstraße

(B 3) im Osten des Plangebietes. Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden zunächst folgende Schallschutzmaßnahmen überschlägig betrachtet:

Maßnahmen an der Quelle

Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle, wie etwa die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Darmstädter Straße (B 3) oder der Einsatz von "Flüsterasphalt" ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar, da Baulastträger dieser Straße nicht die Kreisstadt Heppenheim, sondern das Land ist. Gleiches gilt für Maßnahmen organisatorischer oder baulicher Art im Bereich der Bahnanlage im Osten. Diese unterliegt den Fachplanungen der Deutschen Bahn AG bzw. dem Eisenbahnbundesamt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)

Eine Lärmschutzanlage unmittelbar entlang der Darmstädter Straße wird mit einer Länge von rd. 125 m und einer Mindesthöhe von min. 3,5 m über Fahrbahnoberkante vorgesehen. Die Baukosten hierfür betragen ca. $125 \text{ m} * 4 \text{ m (im Durchschnitt)} * 500,- \text{ €/m}^2 \approx 250.000,- \text{ €}$.

Die Berechnung der GSA Ziegelmeyer GmbH für unterschiedliche Höhen einer Schallschutteinrichtung mit $h = 3,5 \text{ m}$ bzw. 5 m über Bezugsniveau B 3 zeigen, dass an den zur B 3 hin orientierten Berechnungsaufpunkten (ip 9, ip 10, ip 11) in den Dachgeschossen einer sich hier entwickelnden Bebauung die Einhaltung des Immissionsschutzgrenzwertes nicht erreicht werden kann. Im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung einer Schallschutzanlage mit 5 m über Bezugsniveau B 3 (aufgrund der Geländegegebenheiten ist die Bauhöhe der Schallschutzanlage dabei $> 5 \text{ m}$ im Plangebiet über anstehendem Gelände anzusetzen), wurde eine höhere Schallschutzanlage nicht berücksichtigt. Für die Obergeschosse bestehen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Die Stadt Heppenheim hat sich insofern auch aus stadtgestalterischen Gründen dafür entschieden, die Lärmschutzwand mit einer Höhe von $3,50 \text{ m}$ über Fahrbahnkante B 3 festzusetzen. Die Dimensionierungsberechnungen für die Schallschutzanlage im Verlauf der B 3 nimmt in der im Bebauungsplan übernommenen Bauhöhe etwa die Höhe des vorhandenen Lärmschutzwalls mit $+3,5 \text{ m}$ über Bezugsniveau B 3 auf.

Im Nahbereich zur B 3 kann durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) auf der lärmabgewandten Seite insbesondere für Wohnungen in Obergeschossen/ Dachgeschossen durch die entstehende „Gebäudeeigenabschirmung“ ein zusätzlicher Abschirmungseffekt erzielt werden.

Es ist geplant eine Lärmschutzwand zu errichten, um den vorhandenen prägenden Baumbestand zu erhalten. Ebenfalls soll die Wand begrünt werden, so dass der Ortseingang von Heppenheim nicht durch ein Funktionsbauwerk geprägt ist, sondern durch seinen hierdurch zu erhaltenden Baumbestand und einen weitergehenden begrüntem Bereich, der sich möglichst gut ins Stadtbild einfügen wird.

Eine Aufstockung des bestehenden Lärmschutzwalls im Westen wurde umfänglich geprüft. Der Aufwand der Maßnahme, die Herstellungskosten, ggf. weitere erforderliche Maßnahmen am Wall, naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Eingriffe, die zu kompensieren sind etc. stehen in keinerlei Verhältnis zu der vergleichsweise geringen Verbesserung, die diese große Maßnahme im Hinblick auf den Immissionsschutz besitzt. Diese Maßnahme scheitert u.a. auch daran, dass die Lärmschutzanlage auf der Eisenbahnbrücke und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht fortgeführt werden kann und somit ein Lärmhorizont verbleibt.

Nach Auffassung der Kreisstadt Heppenheim ist eine solche Lärmschutzanlage aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des erforderlichen naturschutzfachlichen Eingriffs und der Stadtbildverträglichkeit im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

Eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindliche Mischgebietsausweisung widerspricht dem Planungsziel "Wohnen".

Einhalten von Mindestabständen

Eine Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Eisenbahn bzw. zur Darmstädter Straße (B3) in einer Größenordnung, die schalltechnisch wirksam wäre – rd. 130 bis 270 m zur Gleisanlage, wodurch etwa ein Drittel des Gebietes reduziert wäre - würde zur Aufgabe des Baugebietes führen und ist insofern weder sinnvoll noch realisierbar. Für die Nachtzeit ist die Einhaltung und Unterschreitung des Grenzwertes nicht zu erreichen.

Gebäudestellung

Durch die Festsetzung von Hausgruppen sowie von Geschosswohnungsbau in den der Bahn zugewandten Bereichen reagiert die Stadt bereits auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen. Hierdurch soll auch dazu beigetragen werden, dass auf den der Bahn abgewandten Seite geschützte Bereiche geschaffen werden.

Es verbleiben insofern Schallschutzmaßnahmen am Gebäude.

Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde im Hinblick auf das vorliegende Bauleitplanverfahren eine detaillierte schalltechnische Untersuchung (Schwerpunkt „Verkehrslärm“) eingeholt.

Der Gutachter³ fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Nordstadt II“ sind die Belange des Schallimmissionsschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird im Osten durch die Darmstädter Straße [B3] und im Westen durch die Bahnlinie der DB AG [Stracke 3601] tangiert. Die durch die Verkehrswege hervorgerufenen Schalleinträge in der jeweilig zu den Verkehrswegen randlagigen Plangebietsbereichen überschreiten die Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Zur Reduzierung der Schalleinträge werden Schallschutzmaßnahmen [„aktive“ Schallschutzmaßnahmen] in Form von

- *Schallschutzwand im Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze zur B3*
- und*
- *Ausnutzung des vorhandenen Schallschutzwalles im östlichen Bereich des Plangebiets parallel der dort gelegenen Bahnlinie*

berücksichtigt. Die hierdurch erzielbare abschirmende Wirkung der Verkehrsgerauschemissionen – insbesondere gegenüber dem Schienenverkehrslärm – ist jedoch nicht ausreichend, um die Planungsempfehlungen der DIN 18005 – insbesondere während des Nachtzeitraumes – zu erreichen. Ergänzend werden daher gegenüber den nicht weiter zu vermindernenden Schalleinträgen aus den

³ P 14016 vom 30.03.2016, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg

Straßen- und Schienenverkehrswegen die nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz ermittelt. Die Schalleinträge aus dem Straßen- und Schienenverkehrsweg werden dabei zu sog. „Lärmpegelbereichen“ [„maßgebliche Außenlärmpegel“] als Dimensionierungsgrundlage zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle ausgewiesen.

Für die geplanten Gebäude ist dann bei der Bauausführung die jeweils erforderliche „Mindest-Schalldämmung“ für die Fassadenelemente (in der Kombinationswirkung Mauerwerk/Fassade und Verglasung, ggf. auch Dachfläche) umzusetzen. Aufgrund der hohen Schalleinträge aus dem Schienenverkehrsweg zur Nachtzeit ist zur Erzielung ausreichend niedriger Innengeräuschpegel in den geplanten Gebäuden in Schlafzimmern/Kinderzimmern über die Vorgaben der DIN 4109 hinausgehend in einem modifizierten Bewertungsverfahren eine Erhöhung der Schalldämmung für diese Raumgruppen vorgesehen. Die der Planung zugrunde zu legenden „Lärmpegelbereiche“/ „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind kartographisch für das Plangebiet ausgewiesen.

Die Schalltechnischen Untersuchungen für den 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigen auch die zwischenzeitlich vorgenommene Veränderung der Berechnungsgrundlage für den Schienenverkehrslärm (Schall 03) der DB AG, anzuwenden ab dem Jahre 2015. Für die Anwendung dieses aktualisierten Berechnungsverfahrens wurden die für dieses Verfahren durch die DB AG aufbereiteten Emissionskennwerte der einzelnen Zuggattungen zur Beschreibung der hierdurch hervorgerufenen Geräuschentwicklungen herangezogen. Darüber hinaus wurde der bisher bei den Berechnungen angewandte „Bahnbonus“ [rechnerische Berücksichtigung der für den Schienenverkehr angenommenen geringeren Störwirkung gegenüber den Straßenverkehrsgläuschen von – 5 dB(A) gemäß den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV] richtlinienkonform nicht mehr angewendet. Dies führt zu einer rechnerischen Erhöhung der Geräuschbelastung des Plangebietes durch den so gebildeten Beurteilungspegel für die Tags- und Nachtzeit.

Die für die 2. Offenlage berechneten Schalleinträge berücksichtigen die aktualisierte Berechnungsgrundlage für den Schienenverkehrslärm.

Je nach Zuordnung der Bauflächen des Plangebietes in die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (LPB), entstehen Anforderungen an den passiven Schallschutz, die Schalldämmwerte der Gebäudehülle als „resultierende Schalldämmung“ über alle Ausbaugewerke der Gebäudehülle von

$$LPB\ II\ R'_{w, res} = 30\ dB$$

$$LPB\ III\ R'_{w, res} = 35\ dB$$

$$\text{und } LPB\ IV\ R'_{w, res} = 40\ dB$$

erfordern.

Zur Berücksichtigung der aus der Bahnlinie zur Nachtzeit entstehenden Geräuschbelastungen sind diese Anforderungen an die Umfassungsbauteile/Gebäudehülle für die Raumgruppen Schlafzimmer und Kinderzimmer jeweils um + 10 dB zu erhöhen.

Für diese Raumgruppen sind die Anforderungen entsprechend dem

$$LPB\ V\ R'_{w, res} = 45\ dB$$

$$\text{und } LPB\ VI\ R'_{w, res} = 50\ dB$$

zu berücksichtigen.

Die Regelungen der DIN 4109, nach der die Lärmpegelbereiche/maßgeblichen Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

bei offener Bebauung um 5 dB(A)

bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden können, werden hierdurch nicht berührt. Durch die Ausnutzung der „Gebäudeeigenabschirmung“ können somit für zum Schienenverkehrsweg abgewandte Gebäudefassaden um eine bzw. zwei Schallschutzklassen niedrigere Anforderungswerte im Einzelfalle als ausreichend angesehen werden. Für die Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen wird auf die Regelung der DIN 4109 verwiesen.

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/Kinderzimmer) ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich V und VI vorzusehen, im Lärmpegelbereich IV wird diese empfohlen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard, etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen und dem Textteil der Schalltechnischen Untersuchung P 14016-5 vom 23.03.2016 der GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg an der Lahn zu entnehmen.

Die Schalltechnischen Untersuchung P 14016-5 vom 23.03.2016 der GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg an der Lahn ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Aufgrund der vorhandenen diversen Nutzungsstruktur mit Acker-, Wiesen- und Ruderalflächen, älteren Obst- und Laubbäumen sowie geschlossenen Streuobst- und Gehölzbereichen und einem ohnehin hohen Gehölzanteil war mit Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Dies betrifft anhand der vorge-

fundenen Biotopstrukturen die Gruppen der Tagfalter (Wiesenflächen), Reptilien (trockene Ruderalflächen, Streuobstbereiche und Randflächen), Vögel (Obstbäume, Laubgehölze), Fledermäuse (Großbäume, alte Obstbäume) sowie Heuschrecken (Saltatoria) und Feldhamster.

Für diese Artengruppen wurde abgeprüft, ob und inwieweit es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von rechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten oder ihrer Lebensstätten kommen kann.

Ab August 2012 bis zum August 2013 sowie ergänzend 2014 sowie im Frühjahr 2015 erfolgten Erhebungen der genannten Tiergruppen und es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wurde während des Verfahrens mit den jeweiligen Ergebnissen fortgeschrieben.

Insgesamt wurden zwischen 2012 und 2015 an insgesamt 23 Terminen zu den Schutzgütern Vegetation und Fauna Erhebungen vorgenommen, die u.g. Kammolchuntersuchungen sind dabei noch nicht eingerechnet. Dabei wurde nach anerkannten Methodenstandards das im Plangebiet vorhandene und von der Planung betroffene Artenspektrum sachgerecht und im gebotenen Umfang ermittelt und funktionale Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die nach den gültigen Fachkonventionen wirksam und geeignet sind, die Eingriffe auszugleichen. Der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlage.

Im Herbst 2015 wurden zudem am Hundsteich Untersuchungen zum Wanderverhalten der hier lebenden Molche durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorkommen des Kammolches offensichtlich aufgrund des ungewöhnlich warmen und trockenen Sommers wahrscheinlich bis auf wenige Exemplare reduziert ist. Aus den Erkenntnissen zum Teichmolch, der ebenfalls im Hundsteich lebt, lässt sich zudem schließen, dass eine herbstliche Abwanderung in Richtung des künftigen Baugebiets unwahrscheinlich ist. Damit ist der Kammolch vom Vorhaben artenschutzrechtlich nicht betroffen. Baubedingte Gefährdungen werden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Um die Population des Kammolches zu erhalten, soll im Rahmen der weiteren Planung eine Bewässerungsmöglichkeit für den Hundsteich geschaffen werden. Einzelheiten können dem vorliegenden Gutachten (IBU 2016) entnommen werden, das Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlage ist.

Das nach Durchführung der funktionalen Kompensationsmaßnahmen und Berücksichtigung des städtischen Ökokontos nach Artenschutz- und Biotopschutzgesetz verbleibende Kompensationsdefizit wird über den Erwerb von Ökopunkten bei der Ökoagentur Hessen gedeckt.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** und die tierökologische Untersuchung zur Erfassung des Kammolches am „Hundsteich“ **Abschlussbericht und artenschutzrechtliche Konzeption** für den Bebauungsplan liegen der Begründung als Anlagen bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der

Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Im Bebauungsplan wird grundsätzlich eine Südausrichtung der Gebäude ermöglicht, um eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde auch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, neben den gewählten Vorgaben, keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem sich stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes kann insofern von weitergehenden Regelungen abgesehen werden.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist über eine nördlich des Gebietes verlaufende Leitung gesichert, über die aus dem Gebiet Bensheim Wasser nach Heppenheim übergeleitet wird.

Als Hauptachse ist eine Ringleitung geplant, die über das Nachbargebiet Nordstadt I und in der Gunderslachstraße in das Versorgungsnetz der Ortslage eingebunden wird. Als Werkstoff favorisieren die Stadtwerke Heppenheim duktiles Gusseisen mit Zementmörtelauskleidung.

Hydranten werden in der erforderlichen Anzahl als Unterflurhydranten geplant. In Straßen mit gegliedertem Querschnitt soll die Trasse der Wasserleitung im Gehweg liegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird im Rahmen der konkreten Ver- und Entsorgungsplanung für den Gesamtbereich konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

9.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

9.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

9.5 Bodenversiegelung

Die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung von zunehmender Bedeutung. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, auf Privatgrund die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9.7 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

9.8 Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich befindet sich die Grundwassermessstelle „544218“ mit der Bezeichnung "Heppenheim (Hochwert: 5502150, Rechtswert: 3473810) des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

9.9 Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. In der Generalentwässerungsplanung wurde das Gebiet bereits berücksichtigt.

Gemäß Bodengutachten ist flächendeckend eine planmäßige Versickerung nicht möglich. Es soll jedoch versucht werden, in den Grünflächen einen Teil des Regenwassers von Dachflächen über Mulden in den Untergrund zu leiten. Entsprechende Planungen und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Für die Entwässerung des Gebietes werden insgesamt ca. 4.600 m Kanal erforderlich. Als Werkstoff wird seitens der Stadtwerke Heppenheim Kunststoff favorisiert. Bei den Schächten soll ein kombiniertes System zum Einsatz kommen, in dem Schmutzwasser- und Regenwasserkanal durch einen gemeinsamen Schacht geführt werden. Der Schmutzwasserkanal wird im Schacht als offenes Gerinne ausgebildet, der Regenwasserkanal ist abgedeckt. Durch die Abdeckung werden hydraulische Verluste (Einlauf und Auslauf) reduziert. Das kombinierte Schachtsystem reduziert die Anzahl der Einbauten (Abdeckungen) in der Straße.

Die Dimensionen des Kanals reichen nach einer Vordimensionierung von DN 300 mm bis DN 900 mm für die Regenwasserkanäle und DN 250 mm für die Schmutzwasserkanäle. Für das Schmutzwasser eines großen Teilgebietes wird eine Pumpstation erforderlich.

Die Details sind Gegenstand der parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung und werden im Detail mit den Stadtwerken Heppenheim sowie den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.10 Altablagerungen/Altlasten

Der Kreisstadt Heppenheim sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten bekannt.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAlt-BodSchG) umgehend mitzuteilen.

9.11 Boden und Gewässer

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 6317 „Bensheim“) befindet sich das Vorhabengebiet in einem Bereich, der weiträumig von Kolluvisoliten mit Vega eingenommen wird. Diese Böden weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial auf und sind weiterhin als Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen zu bezeichnen. Die Böden nehmen demnach auch eine erhöhte Funktion hinsichtlich der Pufferung von Starkregenereignissen etc. bzw. für den Wasserhaushalt des Bodengefüges ein. Grundsätzlich entstehen Kolluviole aus fluidalen, also gewässerverfrachteten Sedimenten. Sie finden sich häufig in den Übergangsbereichen der Schwemmfächer zur Flussaue. Die Vegaflächen befinden sich dabei meist entlang der Ufer der Bachunterläufe, wo sie zur Ablagerung kamen.

Die ursprünglichen Bodentypen unterliegen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Nutzungen zwar geringfügigen Änderungen bspw. hinsichtlich ihres Nährstoffgehaltes (Düngung) oder der Bodenstrukturen (kleinräumige Bebauungen). Dennoch sind die vorliegenden Bodentypen als hochwertig zu bezeichnen, was sich einerseits aufgrund des sehr hohen Ertragspotenzials in einer hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung zeigt und andererseits hinsichtlich des Wasserhaushaltes von erhöhter Bedeutung ist. Die geplante Bebauung der Bereiche wird somit die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen des Gemeindegebietes verkleinern und weiterhin zu einer Einschränkung der Pufferung von Starkregenereignissen führen. Versiegelte Flächen führen grundsätzlich durch die schnellen Abflussbedingungen zu einer Belastung der Vorfluter bzw. des örtlichen Kanalnetzes. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen wurde

deshalb zunächst die Berücksichtigung bspw. eines Regenrückhaltebeckens, welches die innerhalb des Gebietes anfallenden Regenmengen aufnimmt und gedrosselt abgeben kann, empfohlen.

Seitens des Instituts für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Dr. Rüdiger Tinter, Darmstadt wurde ein Gutachten für den Bereich des geplanten Baugebietes „Nordstadt II“ erstellt, das zum einen die Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse im Erschließungsgebiet feststellen und zum anderen Aussagen zur Versickerungseignung und zur Wiederverwendbarkeit des Bodens treffen sollte. Die Ergebnisse können auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

[...] *Durch die unterschiedliche Bodenbeschaffenheit lässt sich das NBG II in zwei Teilgebiete trennen. Der westliche Teil wird aus Ablagerungen des Neckars, hauptsächlich Schluff, Schlick, Ton und Torf aufgebaut. Im östlichen Teil (RKS 3, 7 und 10) wurden überwiegend feinsandige Schluffe (Löß / Lößlehm?) von hellbrauner Farbe erbohrt.*

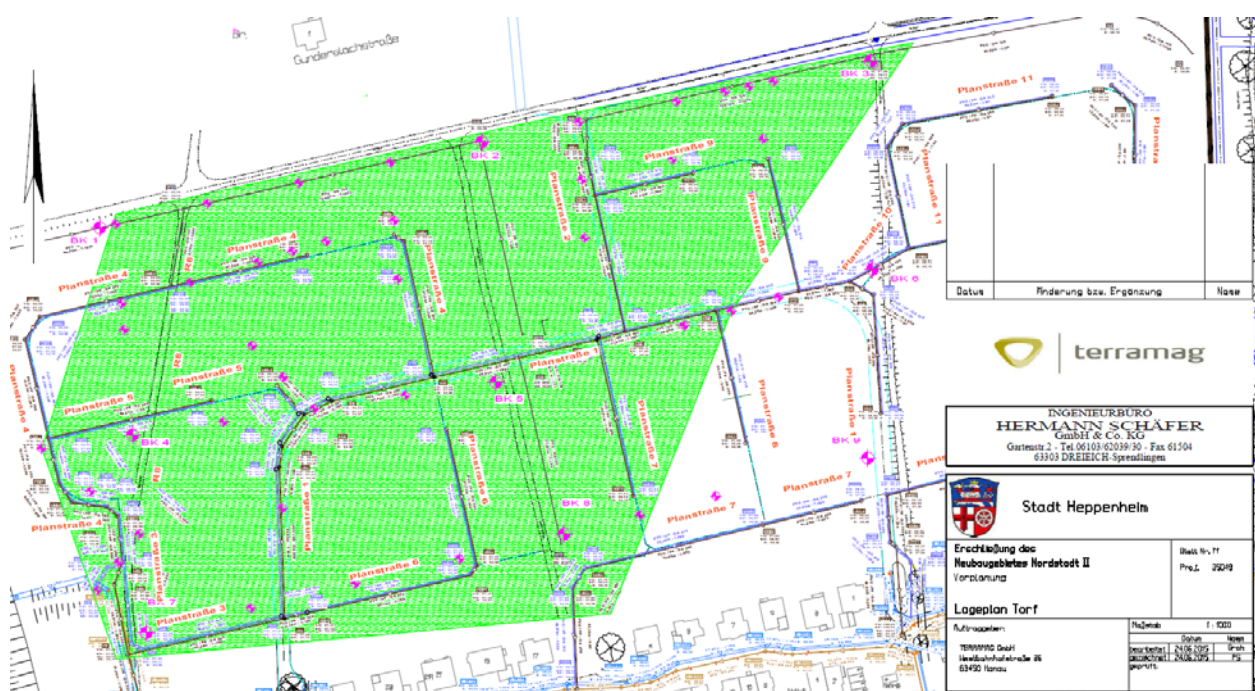
Grundwasser wurde am 02./03.07.2014 im westlichen Baugebiet, zwischen 93,05 und 94,16 m. ü.NN festgestellt; das Grundwasser kann gespannt sein. Im östlichen Geländeteil (Sondierungen RKS 3, 6, 7 u. 10 [vgl. die Übersichtskarte im Gutachten]) wurde Grundwasser nicht erreicht.

Die Grundwasserstände der HLUG-Messstellen Nrn. 544 218, 544 256 (tief) und 544 012 (flach) weisen im Untersuchungsgebiet auf zwei Grundwasserhorizonte mit Differenz von ca. 3,0 Metern hin. Die oberflächennahen Schluff-Tone bewirkten nach Aussagen von Kleingärtnern in der Vergangenheit „etwa im Zentrum des Baugebietes, zwischen den Sondierungen RKS 1, 2 u. 5, oberflächlich aufgestautes Wasser.“

Die bindigen Böden sind nur gering wasserdurchlässig. Aus Versickerungsversuchen (open-end-tests, s. Anlagen 8.1 – 8.3) wurden für feinsandigen Schluff ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $7,9 \times 10^{-6}$ m/s, für tonigen Schluff ein k_f von $8,1 \times 10^{-9}$ und $1,3 \times 10^{-8}$ ermittelt. Die „nahezu wasserundurchlässigen Böden“ im westlichen NBG sind für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

[...]

Abb. 23: Abgrenzung Torf



Das Gutachten ist ausschließlich in seiner Gesamtheit verbindlich und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Untere Wasserbehörde des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße weist in der Sammelstellungnahme vom 13.02.2015 auf Folgendes hin:

Entsorgen von Böden

In den bindigen Schichten ist mit erhöhten Gehalten an Arsen und Thallium zu rechnen. Daher ist Aushubmaterial vor dem Verbringen zu untersuchen und abfallrechtlich einzustufen (siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 15.5.2009).

Dieser Vorgabe wurde bereits dadurch entsprochen, dass die entnommenen Bodenproben gemäß LAGA eingestuft wurden. Arsen und Thallium führen teilweise zu einer Einstufung bis Z1.2.

Wiederverwenden von Böden

Die Böden können vor Ort wieder verwendet werden. Sofern jedoch vor Wiedereinbau Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist sicher zu stellen, dass durch die Einwirkungen auf den Boden die vorhandenen Schadstoffgehalte nicht in erheblichem Umfang freigesetzt wurden oder werden (Erhöhung der Eluierbarkeit).

Einbringen von Böden

In den einzelnen Grundstücken ist das Gelände bis zum festgelegten Bezugsniveau aufzufüllen und für die Bereiche der Versickerungsanlagen ist voraussichtlich teilweise ein Bodenaustausch erforderlich.

Dabei gilt für extern angeliefertes Material:

- Im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20** bzw. die Zuordnungswerte Z0• der LAGA TR Boden*** unterschreitet.
- Im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20** unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad BodenGrundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20** unterschreitet und dessen k_f -Wert im Bereich 10^{-3} bis 10^{-6} m/s (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert) liegt.

* Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

** LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.5.2009

*** LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Versickerungsanlagen

Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen oberhalb von 95,50 m üNN liegen, um einen ausreichenden Mindestgrundwasserabstand von min. 1 m zu gewährleisten. Dies gilt sowohl für die Verkehrsflächen als auch die privaten Baugrundstücke. Diese Vorgabe wird eingehalten.

Es ist nachzuweisen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser schadlos ist, d. h. dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Dazu sind der

qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Die Versickerungsanlagen sind im Schnitt mit Angaben zur Dimensionierung und zur Höhenlage darzustellen. Für die Versickerung des Dachflächenwassers der Wohnbebauung genügt als qualitativer Nachweis die verbindliche Aussage, dass den Versickerungsanlagen ausschließlich Dachflächenwasser zugeleitet wird und keine Hofeinfälle angeschlossen sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Entsprechende Nachweise sind für die Erschließung des Gebietes erbracht, sie werden im Rahmen eines Antrags zur Versickerung von Niederschlagswasser bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** führt in der Stellungnahme vom 07.05.2014 aus, dass gegen den Vorentwurf des obengenannten Bebauungsplanes gemäß den übersandten Unterlagen seitens der Deutschen Bahn AG keine Einwände bestehen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der nahegelegenen DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Die **Abteilung Brand- und Katastrophenschutz** des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße weist in der Stellungnahme vom 15.05.2014 darauf hin, dass sich aus Sicht des Abwehrenden Brandschutzes folgende Anforderungen an die Planung ergeben, die allerdings bereits Berücksichtigung gefunden haben.

Löschwasserversorgung:

Zur Brandbekämpfung muss gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr:

Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu beachten und vollumfänglich anzuwenden.

Sonstiges:

Zur sicheren Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsdienst im Gefahrenfall sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

13 Kosten

Die Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes werden durch die Entwicklung des künftigen Baugebietes gedeckt.

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

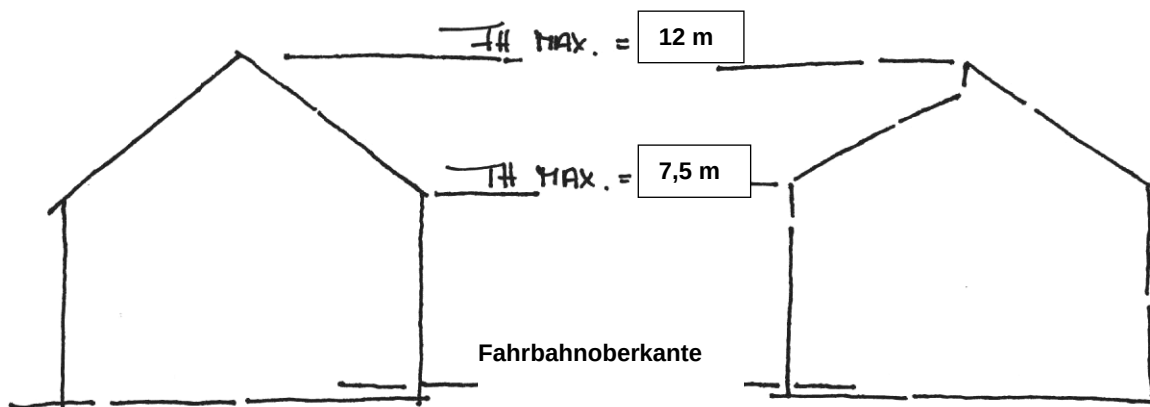
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan „Nordstadt II“ aufgenommen worden, um die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern, Fassadenbegrünung sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

14.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Auch innerhalb des Plangebietes wird ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt, ohne allerdings die Baufreiheit zu stark einzuschränken. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Dachneigung

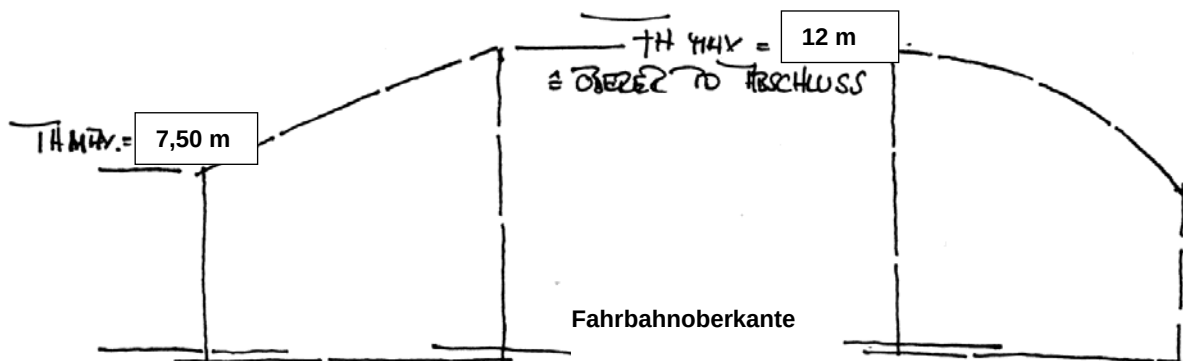
Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° sowie Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 10° - 25° zulässig sind. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die in Form und Konstruktion den Dächern der Hauptgebäude gleichen, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie

- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt max. 12 m.
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) beträgt max. 7,50 m.

Ausgenommen ist das Punkthaus im Zentrum des Plangebietes.

Ferner sind Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche – wie z.B. Pultdächer- und einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie

- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt max. 12 m.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt max. 7,5 m.

Ausgenommen ist das Punkthaus im Zentrum des Plangebietes.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Diese festgesetzten Dachneigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter dem Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Dacheindeckung und Dachaufbauten:

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot, Brauntönen und Anthrazit. Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und Naturschiefer – Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Altortslage dominieren.

Im Plangebiet wird die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) ausdrücklich unterstützt und durch die Option zur flexiblen Gebäudestellung auch entsprechend ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt bezüglich Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster fest, dass Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen müssen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Schließlich müssen die Dacheindeckung und Dachgauben bei zusammenhängenden Hausgruppen und bei Doppelhäusern in Form und Material einheitlich ausgeführt werden; es ist nur ein Gaubentyp zulässig. Die Festsetzungen sollen auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Ortsbildes beitragen.

14.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich „offene Einfriedungen“ und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder Stabgitter zu verstehen. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf den jeweils zwischen den Einheiten liegenden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Die Festsetzung gilt nicht für Vorgärten.

14.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen sind.

14.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad im Bereich der geplanten Wohnbebauung

möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

14.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m². Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte gilt weiterhin: Anpflanzung von mindestens 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird entsprechend verwiesen.

15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In den Textlichen Festsetzungen wird auf Folgendes hingewiesen:

- die Stellplatzsatzung und die Zisternensatzung der Kreisstadt Heppenheim in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Vorgaben, die beim Bau von Doppelhäusern zu beachten sind
- die Anforderungen an den Bodenaushub und zum Einbau von Böden (vgl. auch Punkt 9.11 dieser Begründung)
- Baufreihaltezone in Richtung der Darmstädter Straße (Bundesstraße B3)
- die Belange des Artenschutzes
- Kampfmittel

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 07.02.2008, Bekanntmachung*: 27.03.2008, Bestätigung des Aufstellungsbeschlusses am: 03.04.2014, Bekanntmachung*: 17./18.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 22.04.2014 – 09.05.2014 (einschl.), Bekanntmachung*: 17./18.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 09.04.2014, Frist: 09.05.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 05.01.2015 – 06.02.2015 (einschl.), Bekanntmachung*: 23.12.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 23.12.2014, Frist: 06.02.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 01.06.2016 – 01.07.2016 (einschl.), Bekanntmachung*: 24.05.2016

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 24.05.2016, Frist: 01.07.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 06.10.2016

*Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im *Starkenburger Echo*.

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Stand: 08/2016
- Bebauungsplan „Nordstadt II“, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 08/2016
- Tierökologische Untersuchung zur Erfassung des Kammmolches (*Triturus cristatus*) am „Hundsteich“ in der Gem. Heppenheim, Fl. 10, Flst. 208 „In den langen Mahden“ Abschlussbericht und Artenschutzrechtliche Konzeption für den Bebauungsplan, Dr. Jochen Karl, Dipl.-Biologe Henry Riechmann (Geländearbeiten), Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, Stand: 16. März 2016
- Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplan „Nordstadt II“ in Heppenheim, Habermehl & Follmann. Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, Stand: August 2014
- Schalltechnische Untersuchung, Neubaugebiet Nordstadt II in Heppenheim, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg P 14016-4 vom 23.03.2016
- Erkundung des Baugrundes, IBEG, Darmstadt, Stand 18.07.2014

aufgestellt:

aufgestellt:

 **Plan!ES**
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadttebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leingesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0