

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit der in der Einbeziehungssatzung im Stadtteil Kirschhausen „Heinrich - Weber - Straße“ zeichnerisch dargestellten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A 1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie die zugelassene Zahl der Vollgeschosse bestimmt: GR = 180 m², GF = 180 m², zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1.

A 2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Es wird „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

A 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Es ist ausschließlich Doppelhausbebauung zulässig, es gilt abweichende Bauweise. Eine einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zulässig, darüber hinaus ist zu den anderen Grundstücksgrenzen der nach HBO erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

A 4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze und Garagen sind nach den Maßgaben der städtischen Stellplatzsatzung und auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (hier: Gartenfläche) oder der Vorgartenfläche (Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und Gebäudekante) durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig.

Hinsichtlich der Oberflächengestaltung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze / Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt vom 25.3.1997.

A 5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorwiegend folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden.

A 5.1 Bäume

Acer platanoides
Carpinus betulus
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Spitzahorn
Hainbuche
Esskastanie
Rotbuche
Esche
Walnuss
Stieleiche
Eberesche

A 5.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sarothamnus scoparius	Besenginster

Bei Anpflanzen mehrreihiger Strauchhecken (z.B. zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen) sind Pflanzabstände von 1,00 m zwischen den Pflanzreihen und 1,50 m seitlicher Abstand zur Nachbarpflanze einzuhalten).

A 5.4 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 25 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A 6. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene

ne Ersatzmaßnahmen gemäß A 5 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B 1. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Stellung von Gebäuden und Gebäudeteilen wird durch die vorgegebene Hauptfirstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 sind von der Einhaltung der vorgebenen Firstrichtung ausgenommen. Die Hauptdachflächen sind als Satteldach, für Garagen auch Flachdach, mit einer Dachneigung zwischen 25° u. 40° a. T. auszubilden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt. FH = 9,50 m, TWH = 4,50 m, gemessen in Gebäudemitte und bezogen auf die Höhe des bestehenden Schachtdeckels an dem im Planteil gekennzeichneten Schacht in der Heinrich- Weber - Straße (= Bezugspunkt B).

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich im Farbton rotbraun zulässig. Sonderfarben sowie schwarze (auch granit- oder schieferfarbene) Materialien sind unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech, Schieferwerkstoffe, Eternit oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Eine granuliert Oberfläche ist nach den Maßgaben dieser Gestaltungsvorgaben zulässig.

Zur Fassadengestaltung sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dach-

gauben muß mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muß bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Gebäudeeinschnitte sind zulässig.

B 2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind nur straßenseitig und nur bis zu einer Höhe von 50 cm über bestehender Fahrbahnoberkante zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschen- drahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig Hecken, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, oder sonstige standortgerechte Laubgehölze in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.

B 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

C. Hinweise

C 1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

STADT HEPPENHEIM

Stadtteil Kirschhausen

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

„Heinrich - Weber - Straße“

Begründung zum Satzungsentwurf

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Bensheim, im September 1998
ergänzt im November 1998
ergänzt im Dezember 1998

Inhalt:

- 1. Anlaß der Planung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Eigenart des umgebenden Siedlungsbereiches**
- 4. Natürliche Gegebenheiten - Bestandsbewertung**
 - 4.1 Fauna und Flora**
 - 4.2 Klima**
 - 4.3 Ortsbild**
 - 4.4 Maßnahmen**
- 5. Bodenordnende Maßnahmen**
- 6. Erschließung und Erschließungskosten**
- 7. Zusammenfassende Beurteilung**

Anlage: Bestandsplan

Bearbeitet von

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

1. Anlaß der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB soll ein bislang unbebautes Privatgrundstück als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirschhausens zugehörig festgestellt und zum Zwecke der Abrundung in diesen einbezogen werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Heinrich-Weber-Straße, einer lückenlos angebauten und als Ringstraße ausgeführten innerörtlichen Wohnstraße im Süden der bebauten Ortslage von Kirschhausen. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kirschhausens umschließt den Geltungsbereich der Satzung zu allen Seiten, mit Ausnahme einer parallel zur Heinrich-Weber-Straße verlaufenden, nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen, begrünten Böschungsfläche, die ausgehend von der Heinrich-Weber-Straße zur tiefer gelegenen Siegfriedstraße, der Bundesstraße 460, steil abfällt.

Mit der Anfang der fünfziger Jahre bereits abgeschlossenen und zwischenzeitlich etablierten baulichen Ausnutzung der Grundstücke ist nordwestlich angrenzend an das Anwesen Nr. 27 ein, nach wie vor durch eine Baulücke geprägter, jedoch deutlich erkennbarer Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB erwachsen. Bereits die bestehende Bebauung im Umfeld vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit. Die mit der vorliegenden Satzung beabsichtigte bauliche Entwicklung auf dem Grundstück ist eindeutig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und schließt gleichzeitig die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ab. Im Hinblick auf die angestrebte Arrondierung und aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhang heraus ist das Grundstück des Geltungsbereiches gleichfalls dem unbeplanten Innenbereich nach den Maßgaben des § 34 (1) BauGB zuzurechnen, zumal eine entsprechende Bauflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt vorhanden ist.

Die Veranlassung der Stadt zur Klarstellung der vorgenannten bauplanungsrechtlichen Situation und Festlegung der für das unbebaute Grundstück einzuhaltenden Planungsvorgaben rührt aus einem seit Jahren anstehenden und zunächst an die Stadt herangetragenen Wunsch der Eigentümergemeinschaft, ein Baurecht auf der Parzelle zu erwirken und infolge das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Eine bereits im Jahr 1986 vorgelegte Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern wurde von der Stadt jedoch zunächst zurückgestellt, da sich der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan in Aufstellung befand und die Aussagen dessen zur Beurteilung abgewartet

werden sollte. In 1988 wurde die Bauvoranfrage von der Stadt letztlich negativ beurteilt, da die geplante Bebauung in der angedachten Form weder mit der Topografie noch mit den Aussagen des Landschaftsplanes und eines ebenfalls in 1988 fertiggestellten Klimagutachtens zu vereinbaren war. In Anbetracht dessen hat die Stadt zum Ausdruck gebracht, daß aufgrund der anstehenden schwierigen topografischen und geologischen Verhältnisse die Bebauungsvorstellungen der Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Baumasse deutlich reduziert werden müßten und von Seiten der Stadt allenfalls ein Wohnhaus befürwortet werden könne. Eine Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung wurde dann in Aussicht gestellt, wenn unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung Heinrich-Weber-Straße Nr. 27 maximal ein Baukörper innerhalb der südöstlichen Grundstückshälfte vorgesehen werde. Die verbleibende, nordwestliche Grundstückshälfte sollte von jeder Bebauung freigehalten werden.

Eine vom Planer daraufhin vorgenommene Reduzierung der Baumassen wurde im Mai 1989 in Form einer weiteren Bauvoranfrage dem Kreis Bergstraße zur Beurteilung vorgelegt. Dieser konnte mit Schreiben vom Januar 1990 eine Genehmigung dessen nicht in Aussicht stellen, da die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür fehlten. Eine Inaussichtstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nach den Maßgaben des § 34 BauGB konnte nicht erteilt werden; eine Privilegierung auf Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB besteht gleichfalls nicht. Darüber hinaus wurden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angeführt, die einen negativen Bescheid rechtfertigten. Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der natürlichen Eigenart der Landschaft durch das geplante Vorhaben wurde befürchtet.

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom November 1990 sollte der fragliche Bereich nunmehr auf der Ebene des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes abschließend dem Naturschutz zugesprochen werden, wobei im Anschluß an die bestehende Bebauung (H.-W.-Str. 27) die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses vorbehalten werden sollte. Der auf der Fläche vorhandene Baumbestand sollte gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes zum FNP nachhaltig gesichert werden.

Unter Einarbeitung der Beschlüßlage der Stadtverordnetenversammlung wurde im Juni 1992 eine letzte Bauvoranfrage der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Bergstraße zur Genehmigung vorgelegt. Die Planung sah ein Wohnhaus

im östlichen Teilbereich des Grundstückes, angrenzend an die bereits bestehende Nachbarbebauung vor. Eine abschließende Beurteilung durch den Kreis Bergstraße steht nach wie vor aus.

Da sich die Interessenslage der Eigentümergemeinschaft zur Herbeiführung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum nach wie vor nicht geändert hat, ist die Stadt ihrerseits bestrebt, die bislang offene Sachlage durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu einem positiven Ende zu führen, nicht zuletzt auch, um der Eigentümergemeinschaft weitere Kosten zu ersparen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Interesse der Stadt und der ortsansässigen Bevölkerung, aufgrund privater Initiative, durch Baulückenschluß dringend benötigter Wohnraum in einem bereits vollständig erschlossenen Siedlungsgebiet geschaffen. Hierdurch wird, gemäß den Aussagen des BauGB (§ 1a) sowie der Regional- und Landesplanung (Regionaler Raumordnungsplan Südhessen), letztlich der Maßgabe Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zunächst vorhandene Siedlungsgebiete durch Aktivierung bestehender Baulücken vor der Neuausweisung weiterer Baugebiete in die freie Landschaft hinaus zu nutzen. Vielfach hingegen scheitern die kommunalen Bestrebungen nach baulicher Nutzung freier Bauplätze inmitten einer Ortslage aufgrund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten, wenn der Grundstückseigentümer die Fläche weder einer Bebauung zuführen noch veräußern möchte.

Mit Aufnahme der Planungsvorbereitung zur möglichen Aufstellung einer Klarstellungssatzung (nach altem BauGB) wurden im November 1996 einzelne Träger öffentlicher Belange (Forstamt und Kreis Bergstraße) um Vorabstimmung durch die Bauverwaltung der Stadt Heppenheim gebeten.

Im Ergebnis konnten dabei aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung einer Satzung vorgebracht werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreis Bergstraße regte in Kenntnis der topografischen und naturräumlichen Verhältnisse sowie zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (alt) als das geeignete Planungsinstrument an. Durch geeignete naturschutzfachliche und bauplanungsrechtliche Festsetzungen sollte die besondere Geländesituation und exponierte Lage angemessen Berücksichtigung finden

und die Bebauung entsprechend maßvoll gehalten werden. Das Forstamt stellte fest, daß es sich bei dem innerhalb des Geltungsbereiches etablierten Baumbestand nicht um Wald im Sinne des Forstgesetzes handele. Die Bepflanzung sei vielmehr als wenig gepflegte Gartenanlage anzusprechen.

Mit der Einführung des neuen Baugesetzbuches seit 01.01.1998 tritt anstelle der bisherigen Abrundungs- / Klarstellungssatzung die Einbeziehungssatzung. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr, zur Einleitung des formellen Satzungsverfahrens, der Aufstellungsbeschluß zum Erlaß einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kirschhausen gefasst werden. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim setzt den weitläufigen Bereich östlich der Bundesstraße 460 als Wohnbaufläche fest. Der Geltungsbereich der Satzung ist darin enthalten, naturschutzfachliche oder andere restriktive Festsetzungen werden nicht getroffen. Eine Entwicklung der Satzung aus dem FNP i. S. d. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist daher gegeben und es bedarf im weiteren Verfahren gemäß § 34 Abs. 5 nicht der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Die Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

3. Eigenart des umgebenden Siedlungsbereiches

Die Bebauung im Bereich der Heinrich - Weber - Straße wird vorwiegend durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt, die in einem Zeitraum kurz nach dem zweiten Weltkrieg erbaut wurden. Bereits in den fünfziger Jahren war die Siedlungsentwicklung weitgehend fortgeschritten, so daß bis zum heutigen Zeitpunkt keine nennenswerten großflächigen Erweiterungen vorgenommen wurden. Das

Grundstück des Geltungsbereiches würde die Bauzeile auf der südöstlichen Seite der Heinrich-Weber-Straße und damit die bauliche Nachverdichtung abschließen. Westlich des Geltungsbereiches ist eine bauliche Weiterentwicklung aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich.

Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Bauvorhaben müssen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im äußeren Erscheinungsbild an die umgebende Siedlungsstruktur anpassen. Zur besseren Eingliederung in die größtenteils bebaute Landschaft ist eine höhenmäßigen Begrenzung der Baukörper erforderlich, da der Geltungsbereich an einer mäßig exponierten, nach Südwesten hin abfallenden Fläche liegt. Überdies sollte auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt werden, um das Maß der baulichen Nutzung dem Umfeld und der Randlage entsprechend angemessen zu entwickeln. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind dem Planteil zur Einbeziehungssatzung zu entnehmen.

4. Natürliche Gegebenheiten - Bestandsbewertung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden wenn u.a. aufgrund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB solche Eingriffe zu erwarten sind. Im hier vorliegenden Fall liegt durch die geplante Bebauung ein solcher Eingriff vor, der verbal-argumentativ wie folgt ermittelt und bewertet wird.

4.1. Fauna und Flora

Die nordöstliche Teilfläche entlang der Heinrich - Weber - Straße wurde früher als Garten genutzt (siehe dazu auch untenstehende Bildabbildung: die Flur ist nahezu baum- und strauchlos), der seit ca. 20 Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Die Gartenfläche wurde von Zeit zu Zeit gemäht, um Gehölze niederzuhalten. In Randbereichen sind Gebüsche sowie niedere Bäume aufgekommen, die sich in erster Linie aus Birken, aber auch Nadelgehölzen zusammensetzen und damit aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht erhaltenswert eingestuft werden

konnen. Pragnante und große Laubbäume sind zwei Ahorne, eine Kastanie und eine große Tanne, die im Planteil zur Satzung als erhaltenswerte Bäume festgesetzt wurden.

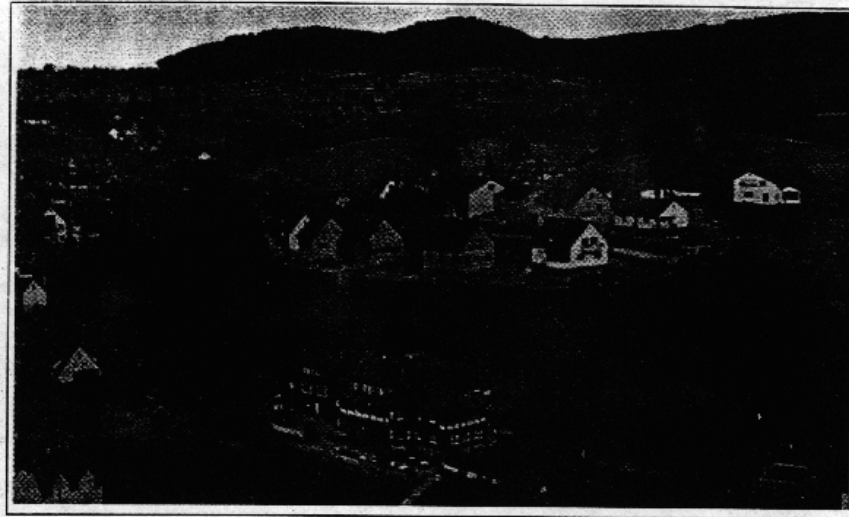


Abbildung: Aufnahme aus den 50-er Jahren

Unterhalb der Gärten, im Bereich einer Hangkante, wurde ehemals Felsenkies abgebaut. Die nach Süden und Südwesten orientierte Abbaukante ist überwiegend mit Robinien bewachsen, die Fläche am Fuß der Abbaukante ist mit zahlreichen Nadelgehölzen (überwiegend Fichten) und Birken bewachsen.

Der Steilhang (Abbaukante) und dessen offene Bodenstellen, insbesondere der südexponierte Teil, ist prädestiniert für die Nistanlage verschiedener Bienen und Wespen, insbesondere solcher, die sich auf solche vertikalen, vegetationsarmen und zugleich südexponierten Strukturen spezialisiert haben. Diese Funktion kann er zur Zeit jedoch nicht einnehmen, da Bäume und Gehölze den Steilhang beschatten.

4.2. Klima

Zur Beurteilung der Klimasituation im Bereich des Kirschhäuser Tales wurde bereits im Jahre 1986 eine Klimauntersuchung beauftragt.

Hiernach besteht im Kirschhäuser Tal ein Mißverhältnis zwischen Bebauung und kalt- / frischluftproduzierenden Flächen. Bei windarmen Wetterlagen, für die die Bergstraße in den warmen Sommermonaten prädestiniert ist, entstehen wegen naturräumlicher Gegebenheiten (enger Talraum) und Bebauung im Talraum mitunter Lokalinversionen. Die Ortslage Kirschhausens ist deshalb auf die siedlungsnahen, kaltluftproduzierenden Flächen bei diesen extremen Wetterlagen angewiesen (siehe hierzu auch die Aussagen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan). Diese Funktionen werden vorwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald ausgeübt.

Die mittleren Hang- und Kuppenlagen stellen sich sowohl thermisch als auch hinsichtlich der Ventilation günstiger dar; ausgedehnte Bebauung der Hang- und Kuppenlagen werden sich jedoch aus vorgenannten Gründen negativ auf die klimaökologischen Funktionsabläufe auswirken („Klimaökologische Analyse im Bereich des Kirschhauser Tals ...“, Dr. Seitz Ökoplana Nov.87).

In Anbetracht der geringen Flächengröße des vorliegenden Geltungsbereiches und der beabsichtigten Bebauung sind hingegen von dem geplanten Vorhaben keine relevanten und großräumigen Eingriffe in das Klimageschehen zu erwarten. Grundsätzlich ist Bebauung in Hanglagen günstiger zu bewerten, solange diese nicht ausgedehnte klimatische Ausgleichsflächen einnehmen.

Das Kleinklima im Bereich der geplanten Bebauung wird durch die zahlreichen bestehenden und geplanten Baum- und Strauchanpflanzungen ebenfalls nur unwesentlich beeinflusst. Die Temperaturschwankungen auf pflanzenreichen Flächen und Räumen fallen weitaus weniger extrem aus als auf vegetationsarmen Flächen, da die Sonneneinstrahlung auf wärmespeichernde Flächen wie Asphalt, Beton etc. drastisch reduziert wird. Auf beschatteten Flächen werden die Temperaturverhältnisse durch Verdunstung, Rückstrahlung, Wärmeleitung und -speicherung ausgeglichen.

4.3. Ortsbild

Der durchweg bewachsene, südwestlich orientierte Hang betont die naturräumliche Eigenart des Gebietes und prägt somit nachhaltig die Identität der Ortseingangssituation Kirschhausens und gliedert den Siedlungskörper.

Maßnahmen:

Soweit das geschlossene Bild des mit Gehölzen und Bäumen bewachsenen Hanges erhalten bleibt, ist eine maßvolle Bebauung in Form einer Arrondierung direkt an der Heinrich - Weber - Straße, wie sie die vorliegende Planung beinhaltet, vertretbar. Um den Gebäudekörper einzubinden, sind die markanten größeren Bäume im Bereich des ehemaligen Gartens zu erhalten oder durch große, standortgerechte Laubbäume (Spitzahorn, Hainbuche) zu ersetzen. Grundsätzlich ist der Hausgarten mit den vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölzen und Laubbäumen strukturreich anzulegen.

Weitere Maßnahmen zur Einbindung des Baukörpers:

Die Dachfarbe sollte dunkel sein, eine (teilweise) Dachbegrünung könnte sich im konkreten Fall positiv auf das Kleinklima und das Landschaftsbild auswirken und sollte daher empfohlen werden, um ein Hindurchschimmern des Daches zu vermeiden. Festsetzungen bezüglich der Fassadenfarbe sollten ebenfalls in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden - hier sind Farbtöne in Braun oder Grün vorzuschlagen. Eine Fassadenbegrünung sollte ebenfalls empfohlen werden.

Der geschlossene Bewuchs im Bereich der Abbaukante und an deren Fuß muß wegen seiner herausragenden Bedeutung für das Ortsbild erhalten bleiben. Zu prüfen wäre, ob ggf. einzelne Bäume herausgenommen werden können, um den südexponierten Steilhang an einigen Stellen zu besonnen. Dies ist aber nur dann sinnvoll, wenn das geschlossene Bild des Bewuchses dadurch nicht gestört wird.

Wegen der lokalklimatisch belasteten Situation in Kirschhausen sollten grundsätzlich möglichst wenige Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt werden (siehe hierzu auch die Ausführungen bezüglich des Kleinklimas), in die textlichen Festsetzungen sind entsprechende Inhalte aufzunehmen. Zur Einsparung von Trinkwasser sollte zudem die Nutzung von Niederschlagswasser und die Versickerung nicht benötigten Trinkwassers innerhalb der privaten Grünflächen, festgesetzt werden.

4.4. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme und aus landschaftspflegerischer Sicht als erhaltenswert erachteten Bäume und Gehölzstrukturen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in die Plandarstellung übernommen. Der Fortbestand der bestehenden markanten Gehölze wird damit dauerhaft sichergestellt. Vor allem die im Bereich der Hangkante etablierte geschlossene Gehölzstruktur wird mit den getroffenen Planfestsetzungen nachhaltig geschützt. Überdies legen die textlichen Festsetzungen unter Punkt A 6 die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher fest bzw. schreiben, wenn dies durch zulässige Baumaßnahmen nicht möglich ist, Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vor. Ergänzend ist eine Artenauswahl standortgerechter Bäume und Sträucher in die Festsetzungen des Planes integriert.

Der Bereich des geplanten Baufensters ist, gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Bestandsplanes, weitgehend frei von erhaltenswerten Strukturen. Eine an der südöstlichen Grundstücksgrenze etablierte Gehölzfläche ist aufgrund des dominanten Birkenanteiles als weniger erhaltenswert einzustufen. Im übrigen ist der Bereich der überbaubaren Grundstücksteile als verbrachte Gartenfläche anzusprechen.

Zur besseren Einbindung des geplanten Baukörpers in die umgebende Landschaft wurden restriktive Festsetzungen in Bezug auf Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. So wird z.B. die Dachfarbe auf dunkle, natürliche Farbtöne begrenzt (rotbraun), eine Dachbegrünung wird empfohlen. Ferner wird eine Begrünung der Gebäudefassade verbindlich festgesetzt.

Im Hinblick auf eine unschädliche Entwicklung des lokalen Kleinklimas und der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche wurde im Bereich der nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen eine versickerungsaktive Oberflächengestaltung festgesetzt. Hierdurch wird auch eine lokale Erwärmung durch Aufheizen befestigter (Asphalt- oder Pflaster-) flächen nachhaltig vermieden und damit das Kleinklima nachweislich verbessert.

Nicht zuletzt wird durch das erteilte Abbruchgebot der bestehenden Holzhütte eine Störung der natürlichen Entwicklung innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Teilbereiches dauerhaft beseitigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da sich die Fläche des Geltungsbereiches in Privateigentum befindet. Eine Grundstücksteilung bzw. Grenzregelung erfolgt nach Bedarf auf private Veranlassung.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Das Plangebiet der Satzung ist bereits vollständig erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind, unter Vorbehalt der jeweiligen Hausanschlußleitungen, nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich wegen der zu vernachlässigenden Anzahl von zusätzlichen Anschlüssen nicht. Die Wasserversorgung des geplanten Bauplatzes kann als gesichert angesehen werden, eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist in der geforderten Wassermenge von 48 m³ über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck von zwei bar sicherzustellen.

Ein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entfällt entsprechend, erforderliche Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten des privaten Bauherren.

Von der Stadt Heppenheim sind daher außer den erforderlichen Verwaltungskosten keine weiteren Aufwendungen aufzubringen.

7. Zusammenfassende Beurteilung

Die vorgesehene Bebauung bewirkt einen Verlust an bislang unbebauter Landschaft, die derzeit überwiegend brach liegt und einer einsetzenden Verbuchung und Verwilderung ausgesetzt ist. Der durch die geplante Maßnahme verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird mittels grünordnerischer Festsetzungen und geeigneter ökologischer Maßnahmen minimiert und unter Zugrundelegung einer angepaßten baulichen Nutzung für vertretbar gehalten.

Nach Auffassung der Stadt können die mit dem geplanten Eingriff einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden. Negative Auswirkungen auf Klima, Orts- und Landschaftsbild werden aufgrund des geringen Bauvolumens nicht erwartet.

Nachstehende Aspekte lassen erkennen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange für die geplante Arrondierung zweifelsfrei gegeben ist:

- (1) Die Fläche wird an drei Gebietsflanken bereits von Bebauung eingeschlossen und stellt demnach eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar.
- (2) Das Gebiet wird durch die Heinrich - Weber - Straße bereits vollständig erschlossen.
- (3) Die festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung ist auf das baulich vollständig überprägte Umfeld abgestimmt. Das geplante Gebäude fügt sich in die Eigenart der Nachbarbebauung harmonisch ein und beeinträchtigt weder das Ortsbild noch wirken es sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus.

Bensheim, Heppenheim, im Dezember 1998