

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, Febr. 1987
600-Schr./he

Schriftliche Festsetzungen nach § 9 (1) des BBauG und BauNVO zum
Bebauungsplan Nr. 5 "Steinkopfweg" der Stadt Heppenheim im Stadt-
teil Ober-Laudenbach

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1~~x~~) BBauG
- 1.1 Die Bauquartiere 1, 2 + 3 sind als "Allgemeines Wohngebiet"
lt. § 4 (1 + 2) BauNVO ausgewiesen.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes.
- 1.2 Pro Grundstück und Hauseinheit sind nicht mehr als zwei
Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
- 1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-
anlagen und sonstige Einrichtungen lt. § 14 (1) BauNVO
nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen
lt. § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden.
- 1.4 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für die Bau-
quartiere dargestellten zeichnerischen Festsetzungen.
- 1.5 Die Gebäude dürfen, bezogen auf die Traufe - bergseits
max. 1 Vollgeschoß und talseits max. 2 Vollgeschosse haben.
die größte Traufhöhe darf bergseits 3,50 m und talseits
6,00 m nicht überschreiten (gemessen von OK Gelände).
- 1.6 Die festgesetzten überbaubaren Flächen, Grundflächen und
Geschoßflächen sind jeweils die maximal zulässigen. Sind
mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung
getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.
- 2.0 Bauweise, über- und nichtüberbaubare Grundstücksflächen,
sowie die Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 1~~x~~) BBauG
- 2.1 Für die Bauweise und die Stellung der Gebäude, ihre Traufe
und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür dargestellten
zeichnerischen Festsetzungen (§ 22 + 23 BauNVO).
- 2.2 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die
Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone
und Wintergärten geringfügig überschritten werden, wenn
diese im einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind und in
der Summe nicht mehr als 1/4 der Gesamtlänge des Baukörpers
ausmachen.
Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stütz-
mauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außer-
halb der überbaubaren Fläche zugelassen.

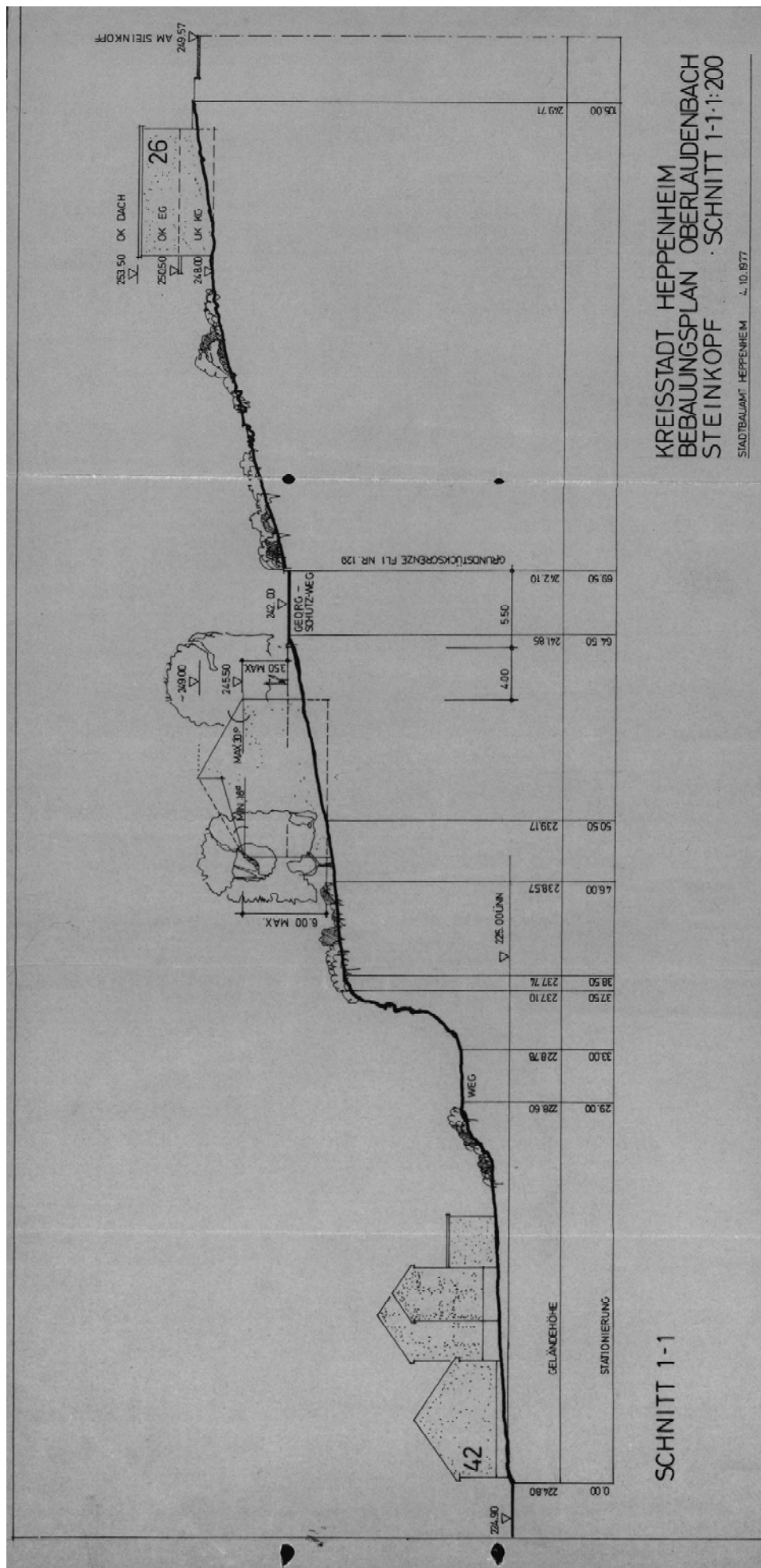
- 3.0 Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
- 3.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder soweit möglich innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.2 Der Stauraum vor den Garagen muß mindestens 5,00 m betragen.
- 3.3 Garagen sind mit Dächern entsprechend der Dachform des Wohngebäudes abzuschließen oder in die Wohngebäude zu integrieren. An gemeinsamer Grenze entstehende Garagen sind in gleicher Höhe zu errichten.
- 4.0 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG) geändert 13.6.89/37
- 4.1 Nicht bebaubare Grundstücksflächen können als Gärten genutzt werden. Im Bereich von Straßeneinfahrten (Sichtdreieck) sind sie von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen hier eine Höhe von 0,70 über Fahrbahn nicht überschreiten. Einfriedigungen und Stützmauern sind, wenn nicht im Bebauungsplan festgelegt, mit der örtlichen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 5.0 Verkehrsflächen und deren Höhenlagen (§ 9 (1) 3 BBauG)
- 5.1 Der zur Zeit vorhandene Zufahrtsweg zum Kapellenweg über Grundstück Flur 1, Nr. 143/5 ist künftig als Gehweg zu nutzen.
- 5.2 Die Höhenlagen der anbaufähigen Verkehrsflächen werden durch die Angaben der maßgebenden Straßenfachplanung festgesetzt.
- 6.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 1 BBauG)
- 6.1 Die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen und Abgrabungen sind von den Angrenzern auf den jeweiligen Grundstücksflächen entschädigungslos zu dulden. Die Böschungen und Abgrabungen sind in einem Neigungsverhältnis 1: 2 anzulegen. Ihre sonstige Nutzung bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen. Anstelle der Böschungen oder Abgrabungen können vom Grundstückseigentümer auch Stützmauern entsprechend Punkt 9.2.1 hergestellt werden.
- 7.0 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) 1 BBauG) geändert 13.6.89/37
- 7.1 Über die Grundstücksfläche Flur 1, Nr. 57/41 wird ein Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Gunsten des Grundstücksinhabers der Parzelle Flur 1, Nr. 57/3 festgelegt.
Das Ausmaß der Flächenbelastung ergibt sich aus der Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgrabenbau (Arbeitsbreite + Lagerflächen für den Aushub).

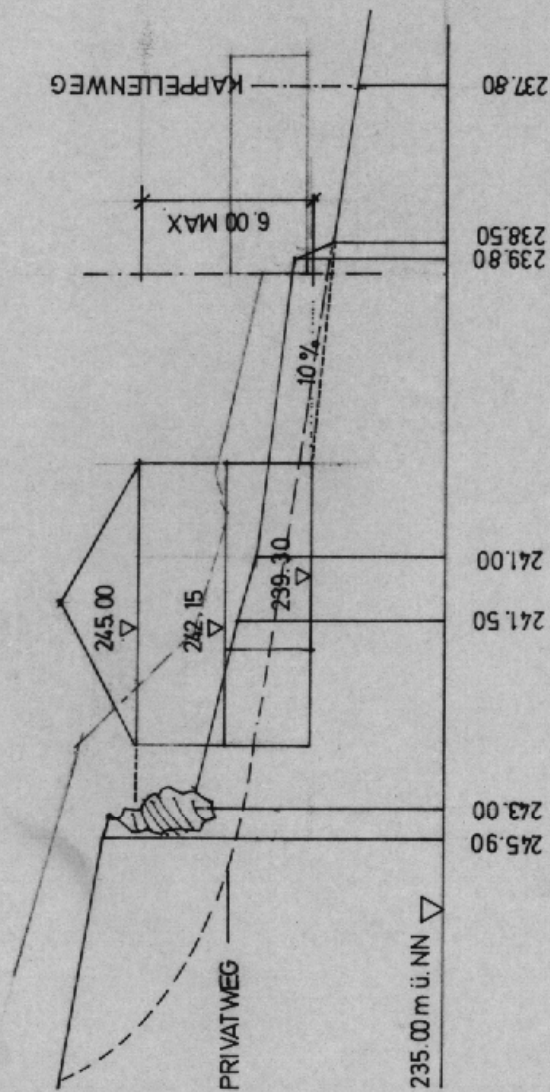
- 3 -

- 8.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 118 HBO
- 8.1 Die Dächer im Bauquartier 2 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 18° - 30° auszuführen.
- 8.2 Die Dächer im Bauquartier 1 sind als Flachdächer auszuführen.
- 8.3 Dachgauben sind nicht gestattet.
- 8.4 Dachflächenfenster sind zugelassen. Ihre Rahmen und Einsätze sind der Dachdeckung farblich anzupassen.
- 9.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 15 BBauG) gemäß § 118 HBO
- 9.1 Für das Baugebiet liegt ein Landschaftsplan nach § 4 Hess. Nat. Ges. vor. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 9.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten, zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, DIN 18970, Oktober 1973"). Vorhandene Bäume, die durch die Errichtung von Gebäuden beseitigt werden, sind in angemessenem Umfang durch Neupflanzung zu ersetzen.
- 9.3 Für die Neupflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind nur Gehölze zu verwenden, deren Typus in Arten und Formen den Landschaftscharakter besonders unterstützen. Der Landschaftsplan beinhaltet eine Auswahl o.g. Arten.
10. Einfriedigungen, Mauern, Zäune, Hecken usw. (§ 118 (1) 3 HBO)
- 10.1 Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) sind nur Sträucher oder Hecken zulässig.
Wenn erforderlich, sind Stützmauern mit rauher oder glatter Oberfläche, sowie Bruchsteinmauerwerk in einer Höhe von 0,80 m - 1,50 m zulässig.
- 10.2 Für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind Maschen- drahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.

Genehmigungsvermerk:

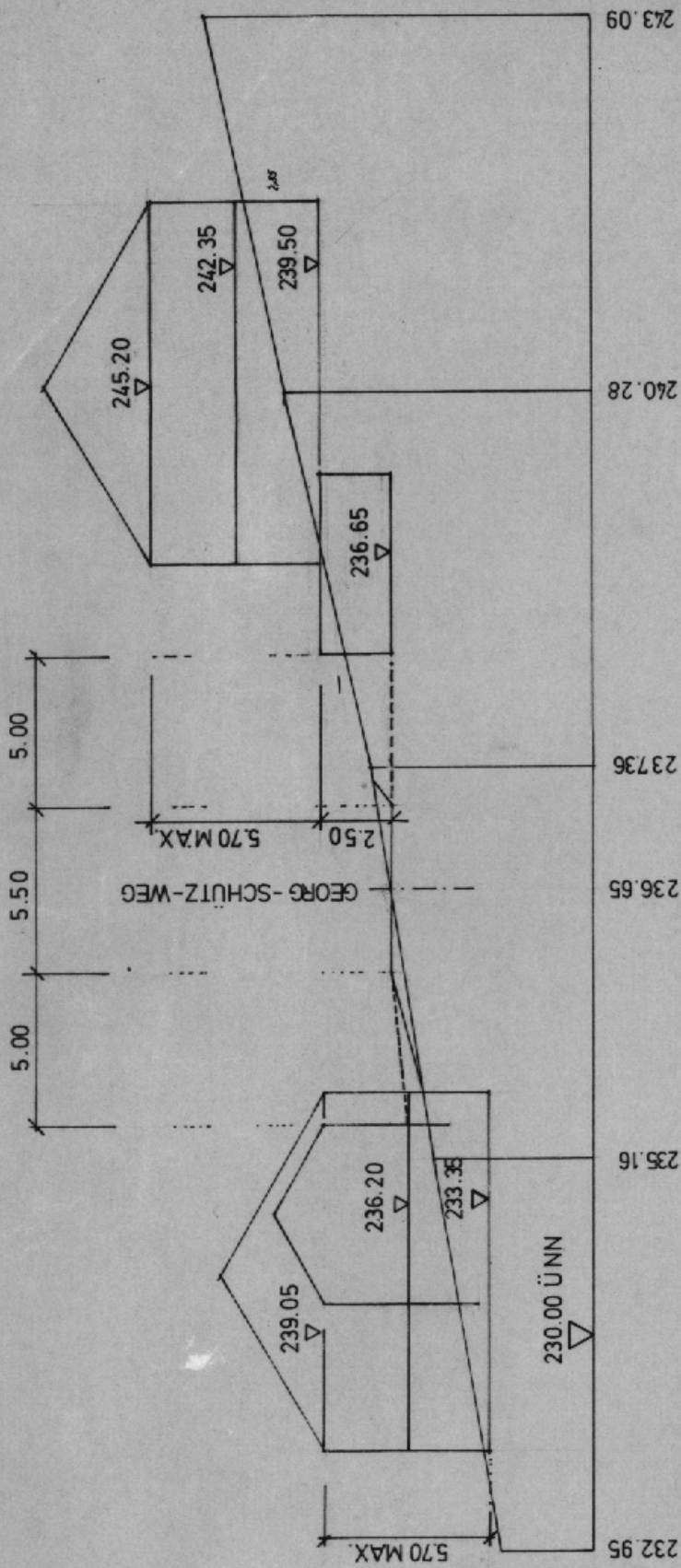
006-31-11-3041-004-006-00_T





SCHNITT 2-2

KREISSTADT HEPPENHEIM ·
BEBAUUNGSPLAN STENKOPF
OBERLAUDENBACH · M.1:200



SCHNITT 3-3

KREISSTADT HEPPENHHEIM
BEBAUUNGSPLAN STEINKOPF
OBERLAUDENBACH M.1: 200

STADTBAUAMT HEPPENHHEIM FEBRUAR 1987

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 04.09.1987
600-Schr./he

Die projektierten Wohngebäude sind nach den Bestimmungen des Bauleitplanes der bestehenden Bebauung "A" zugeordnet, die die Höhe und die Dacheindeigung und die angedeuteten Bauteile festlegt.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet "Steinkopfweg" im
Stadtteil Ober-Laudenbach

Die beiden geplanten Gebäude sind nach den Bestimmungen des Bauleitplanes in der Nähe zur bestehenden Bebauung "A" zugeordnet.

Erfordernis der Planaufstellung und der Wiederholung des Bauleitplanverfahrens

Für den o.a. Siedlungsbereich im Stadtteil Ober-Laudenbach wurde im Jahre 1974 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung das Bauleitplanverfahren eingeleitet und in den Jahren 1975 - 1977 sowohl die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch die Bürgerinformation und Anhörung durchgeführt.

Da im Zeitraum zwischen dem 1976 durchgeführten Anhörungsverfahren und der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Änderungen der gesetzlichen Grundlagen erfolgten, wurde auf Empfehlung der Genehmigungsbehörde im Jahre 1982 durch die Stadtverordnetenversammlung die Wiederholung des Verfahrens beschlossen.

Im Rahmen der "Offenlage des Bebauungsplanentwurfes" wurde 1985 auf mögliche Verfahrensfehler hingewiesen, die einer Genehmigung des Planes evtl. entgegenstehen könnten.

Dies war am 24.04.1986 für die Stadtverordnetenversammlung Anlaß, den Abbruch des laufenden Bauleitplanverfahrens und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach Maßgabe des Entwurfes vom Februar 1986 zu beschließen.

Zwischenzeitlich wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentl. Belange durchgeführt. Die Anregung zur Überprüfung von Plandetails wurden, soweit vertretbar, durch entsprechende Plankorrektur in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Städtebauliche Aspekte, planerische Absichten

Der Beginn der Bautätigkeit im vorliegenden Planungsgebiet reicht noch in die Zeit der selbständigen Gemeinde Ober-Laudenbach zurück. Die ersten Wohngebäude wurden auf der Grundlage von privaten Erschließungsmaßnahmen genehmigt und durchgeführt.

Die Befriedigung des weiteren Baulandbedarfes im betreffenden Bereich lag nahe, da im nordöstlichen Anschluß bereits Wohnbebauung in ähnlich gelagerten topographischen Verhältnissen und Südhänglage, zu früherer Zeit errichtet wurde.

Wohnbereich: Einbauelemente, wurde dies in der Planfassung auf die Nutzung als Wohnbereich hingewiesen.

- 2 -

Die projektierten Wohngebäude am Georg-Schütz-Weg, unterhalb der bestehenden Bebauung "Am Steinkopf", sind in ihrer Lage und Höhe so angeordnet, daß für die dortigen Bewohner, selbst bei den angeordneten Satteldächern, die Aussicht in die Landschaft erhalten bleibt.

Die Dachform wurde hier mit Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarschaft bestehender Hausformen gewählt.

Die beiden geplanten Gebäude in der östlichen Randzone liegen in der Nähe zur bestehenden Flachdachbebauung und werden daher als Flachbauten festgesetzt, um auch hier einen harmonischen Anschluß herzustellen.

Der Wechsel der Dachformen ist vertretbar, da er im Abstand von ca. 35 m erfolgt und außerdem in diesem großen Zwischenraum durch Pflanzgebot Bäume vorgesehen sind, die künftig eine deutliche Trennung beider Hausformen bewirken.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Um zu verhindern, daß bei der gegebenen landschaftlichen Situation unverträglich große Baukörper vor allem in der südlichen Randzone entstehen, wurden die überbaubaren Flächen sowie die Nutzungsziffern in ihrer Größe auf die Errichtung von Einfamilienhäuser mit max. einer Einliegerwohnung abgestimmt.

Gleichzeitig wurden die Traufhöhen festgesetzt: und zwar bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 6,0 m über dem anstehenden Gelände.

Verkehr

Neben den Verkehrsflächen zur Erschließung weiterer Wohngrundstücke, sieht der Bebauungsplan als wesentliche Verkehrsmaßnahme die neue Anbindung des Wohngebietes an die Hauptstraße vor.

Mit der neuen Trasse wird die bisher problematische Gebietserschließung über den Kapellenweg ersetzt.

An den Randzonen des Planungsgebietes sind als Verbindung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen und zur Sicherstellung der direkten Wege zu den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten Fußgängerwege ausgewiesen. Bei dem östlichen handelt es sich um den vorhandenen Verbindungsweg zwischen dem Steinkopfweg und der Hauptstraße, der im unteren Bereich noch auszubauen ist.

Mit der vorgesehenen Treppenanlage zu dem noch zu verlängernden Georg-Schütz-Weg wird auf halber Höhe eine Fußgänger Verbindung zu dem angrenzenden Wohnbereich geschaffen.

Der in der Planung ausgewiesene nordöstliche Verbindungsweg zwischen den beiden vorhandenen Erschließungsflächen "Kapellenweg" und "Steinkopfweg" war in einer früheren Plankonzeption als Verbindungsstraße enthalten. Um jedoch Durchgangsverkehr aus den Wohnbereichen fernzuhalten, wurde diese Verkehrsfläche im Laufe der Planberatungen auf die Nutzung als Fußweg reduziert.

- 3 -

- 3 -

Die Wegbreite von maximal 2,0 m wurde mit Rücksicht auf die topographischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der bestehenden Vereinbarungen mit den westlichen Angrenzern zur Inanspruchnahme von Grundstücksanteilen festgelegt.

Die zur Herstellung des Anschlusses an den Kapellenweg erforderliche Restfläche von ca. 20 qm liegt in einem Geländebereich, in welchem keine hohe Böschung mehr ansteht und daher der Weg dort ohne großen Eingriff in die topographischen Gegebenheiten erstellt werden kann. Entsprechend den Vereinbarungen mit den östlichen Wegangrenzern kann diese Fläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Eigentümern erworben werden.

Durch die Einrichtung von Barrieren wird die Durchfahrt für Mopedfahrer verhindert und somit der ruhige Gebietscharakter beibehalten.

Freiraumgestaltung - Landschaftsplan

Der Bebauungsplanentwurf bezieht sich auf einen Bereich, der insgesamt 25 Wohngrundstücke beinhaltet, von denen 12 seit längerer Zeit bereits bebaut sind.

Die bebauten Grundstücke weisen eine intensive Bepflanzung durch Sträucher und Bäume auf.

Bei der vorgesehenen Wohnnutzung sowie den topographischen Verhältnissen kann davon ausgegangen werden, daß nach Bebauung der Restgrundstücke der auf dem jeweiligen Grundstück verbleibende Freiraum in gleicher Weise angelegt und unterhalten wird.

Für den auf einigen Grundstücken durch Bebauung zwangsläufig entfallenden bestehenden Baum- und Strauchbewuchs werden städtischerseits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, z.B. intensive Baumpflanzungen auf dem Kirchengrundstück.

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenbereiches sind am Rand der angrenzenden privaten Grundstücke Standorte für großkronige Bäume festgesetzt.

Wasser und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist mit den vorhandenen zentralen Anlagen sichergestellt.

- Der Nachweis der künftigen Wasserversorgung für den bestehenden Stadtteil wie auch für die geplante Siedlungserweiterung wurde bereits mit dem 1980 erstellten "Bauentwurf zur Erweiterung der Wasserversorgung in Ober-Laudenbach" geführt, der am 03.07.1981 vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt wurde.

Der Entwurf des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Heppenheim sieht die Realisierung des geplanten 300 m³ fassenden Hochbehälters für den Zeitraum 1987 - 1989 vor.

- 4 -

- 4 -

Flächenbilanz

Fläche des Gesamtbereiches	28.987,0 m ²
Hiervon:	
1) Straßen und Wege	2.739,0 m ²
2) bereits bebaute Fläche	8.945,0 m ²
3) landwirtschaftl. gen. Fläche	5.398,0 m ²
4) noch zu bebauende Grundstücke	11.905,0 m ²

Kosten der Erschließung

1. Noch zu ergänzender Mischwasserkanal	ca.	200.000,-- DM
2. Noch zu ergänzende Wasserleitung	ca.	90.000,-- DM
3. Noch durchzuführende Straßenbaumaßnahmen einschl. Beleuchtung	ca.	390.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	680.000,-- DM =====
Städtischer Kostenanteil	ca.	<u>250.000,-- DM</u>

Bodenordnung

Die erforderliche Bodenneuordnung erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage nach §§ 45 - 79 BauGB.

Die Höhe des Flächenbeitrages wird entsprechend dem Anteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen ermittelt.

Bürgerbeteiligung

Nachdem der Planentwurf gegenüber der früheren Fassung keine wesentliche Änderung erfahren hat, wurde an Stelle einer Bürgerversammlung die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach §. 2a (2) BauGB durch Aushang des Planes im Rathaus in der Zeit vom 23.06. - 03.07.1986 vorgenommen.

Hierbei wurden keine Äußerungen vorgebracht, die Anlaß zu wesentlichen Änderungen des Planes gegeben hätten.


(Obermayr)
Bürgermeister

DIE GRENZE DES RAUML.
 GELTUNGSBEREICHES LAUFT
 ENTLANG DER PARZELLENGRENZE IN ~22.0 m
 ENTFERNUNG

BAUME BESTAND
 ERLÄUTERUNGEN:

- A = Apfel
- Ap = Aprikose
- B = Birne
- Bk = Birke
- E = Esche
- F = Fichte
- K = Kirsche
- Ki = Kiefer
- L = Lärche
- M = Mirabelle
- N = Nuss
- Pl = Pflaum
- Plu = Pflaume
- SK = Sauerkirsche
- Tk = Türk. Kirsche
- Z = Zeder
- Zs = Zierstrauch
- Zw = Zwetsche
- Zy = Zypresse
- K = Edelkastanie
- Ed = Eberesche

①	WA	BOST I (35) TLST II (60)	②	WA	BOST I (35) TLST II (60)	③	WA	BOST I (35) TLST II (60)
0.25	0.50		0.25	0.50		0.25	0.50	
—	△		—	△		—	△	
FD max 10°			SD o. WD 18-30°			SD 18-30°		

ZEICHENERKLÄRUNG

- OFFENTLICHES GRÜN
- STÜTZMAUERN MIT KLETTERPFLANZEN BEGRÜEN
 PARTHENOISSUS TRICUSPIDATA WILDER WEIN
 PARTHENOISSUS QUINQUEFOLIA
 HEDERA HELIX UNTER BAUMEN U. IN NORD. BEREICHEN
- CASTANEA SATIVA
- BAUM - HOCHSTAMM ZUR AUSWAHL IN PRIV. BEREICHEN
 VORRANG: ALLE OBSTÄRTER
 PRUNUS AVIUM SUSSKIRSCHEN
 MALUS HILLIERI ZIERAPFELSORTEN
 MALUS FLORIBUNDA
 JUGLANS REGIA WALNUS
- VORHANDENE BAUME S. ERLÄUTERUNGEN
 ERHALTUNGSGEBOT
- VORHANDENE BOSCHUNG
 KEINE ERGÄNZUNG SINNVOLL, SELBSTREGULIERUNG
 IN RAND UND GRENZBEREICHEN, SOWEIT NICHT IN
 PRIV. GÄRTEN
- NEU ANZUPFLANZENDES BOSCHUNGSGEHÖLZ
 ROSA CANINA HUNDSTROSE
 PRUNUS AVIUM SUSSKIRSCHEN
 QUERCUS PEDUNCULATA STIELSCHE
 CORNUS SANGUINEA ROTES HARTWEIGEL
 CORNUS MAS KORNELEKIRSCHEN IM SIEDLUNGSINNENBEREICH
 LONICERA CAERULEA BLAUE HECKENKIRSCHEN
 CASTANEA SATIVA EDELKASTANIE

KREISSTADT HEPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN OBERLAUDEN -
 BACH STEINKOPFWEG M. 1:500
 LANDSCHAFTSPLAN 24 HesNat Ges

STADTBAUAMT HEPPENHEIM FEBRUAR 1986