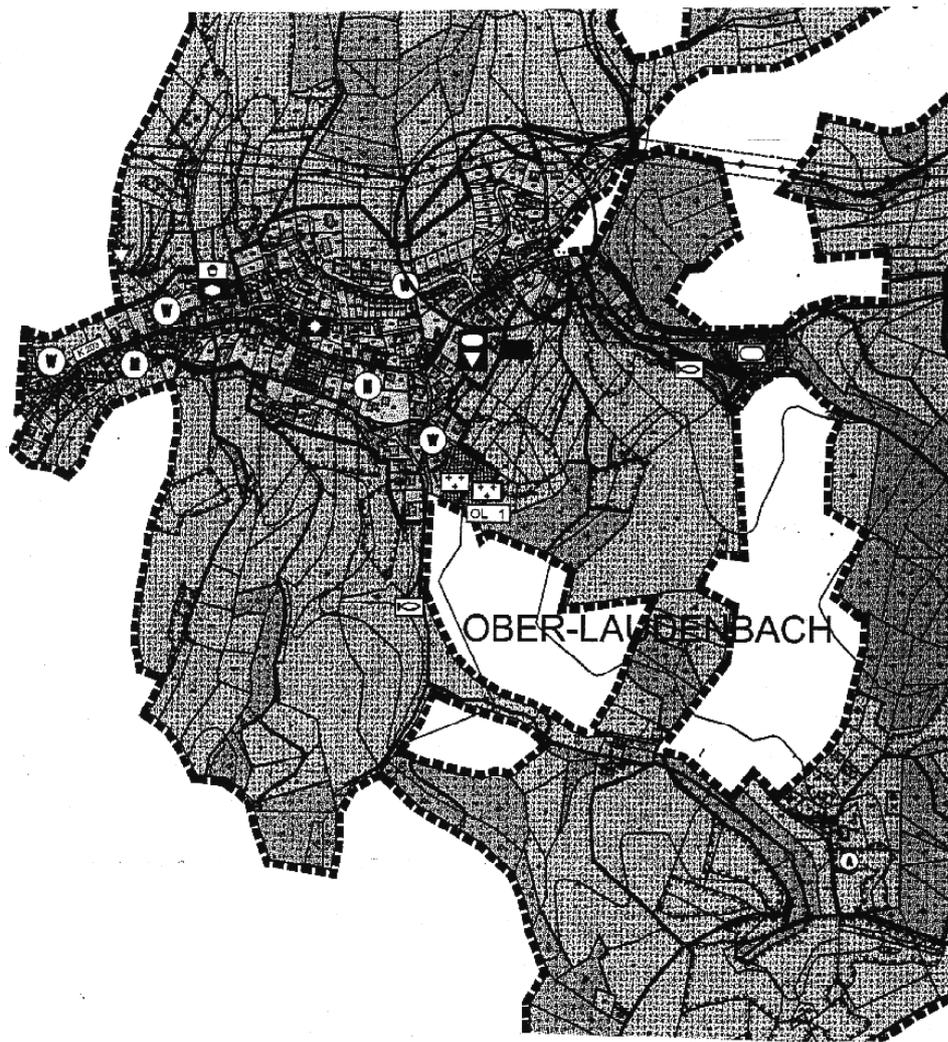




DER MAGISTRAT DER KREISSTADT HEPPENHEIM

---



---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Pfadacker II“  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Entwurf vom 21. Februar 2003**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>Seite 3</b>
1.	<b>Anlaß der Planänderung</b>	<b>Seite 4</b>
2.	<b>Planerische Änderungen</b>	<b>Seite 4</b>
3.	<b>Sonstige Belange</b>	<b>Seite 5</b>
4.	<b>Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB</b>	<b>Seite 5</b>
5.	<b>Bürgerbeteiligung</b>	<b>Seite 5</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I Seite 2850);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990;
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. S. 145), mit Änderungen, zuletzt vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 364);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, Seite 1193);
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 364);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I, Seite 114), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 324);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 274);
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, Seite 1950);
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. 2001, Teil I Nr. 48 vom 19. September 2001)

## 1. Anlaß der Planänderung

Für das Baugebiet „Am Pfadacker II“ im Stadtteil Ober-Laudenbach gibt es seit dem 13. März 1998 einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der insgesamt 13 Wohnbaugrundstücke in Form von Einzel- und Doppelhäusern umfasst. Von diesen Baugrundstücken befand sich zum Zeitpunkt der Baurechtsschaffung eines in privater Hand, die übrigen zwölf waren in städtischem Eigentum.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage des Baugebietes und zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild setzte der Bebauungsplan unter Aufnahme des bestehenden Geländes für die einzelnen Gebäude maximale Traufhöhen und maximale Gebäudehöhen fest, die sich allesamt auf NN-Höhenangaben beziehen.

Im Rahmen der späteren Straßenplanung hat man sich allerdings nicht an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten, sondern versucht, die Erschließungsstraße möglichst effizient in das vorliegende Gelände einzufügen. Hierdurch entstanden nach der Vermessung durch das Katasteramt im Ergebnis Höhenunterschiede von bis zu 60 cm zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten und der tatsächlichen Straßenhöhe. Von diesen Differenzen sind in der Folge auch die festgesetzten max. Trauf- und Gebäudehöhen betroffen. Mit der in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfadacker II“ sollen nun die Höhenangaben im Bebauungsplan an die tatsächlich Straßenhöhen angeglichen werden.

## 2. Planerische Änderungen

Im einzelnen wurden dabei folgende Festsetzungen angepasst:

1. In allen Schnitten von A1-A1 bis E-E sind die Straßenbezugshöhen und die Traufhöhen geändert worden.
2. Ebenfalls verändert und damit angepasst wurden die max. Gebäudehöhen der schriftlichen Festsetzungen A.1.1
3. Gleiches gilt für die unter den schriftlichen Festsetzungen B.1 festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Alle übrigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Am Pfadacker II“, rechtskräftig seit dem 13. März 1998, bleiben unverändert.

### 3. Sonstige Belange

Andere Belange sind aufgrund der nur redaktionellen Änderungen bzw. Anpassungen von vorliegender Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

### 4. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die geplanten Änderungen der verschiedenen Höhen werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht tangiert, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

### 5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens kann die Kommune gemäß § 13 Nr. 1 BauGB von einer Unterrichtung und Erörterung der Planungen nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB (sog. Frühzeitige Bürgerbeteiligung) absehen, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass diese Unterrichtung und Erörterung, die sich ja auf die grundsätzlichen Auswirkungen der Planung bezieht, bereits im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erfolgt ist. Die Stadt Heppenheim sieht dies im vorliegenden Fall als gegeben an.

Ferner sind im vereinfachten Verfahren die von den Planänderungen betroffenen Bürger sowie die hiervon berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Da im vorliegenden Fall die „Betroffenheit“ von Bürgern über die Grundstückseigentümer hinaus schwer konkretisierbar erscheint, macht die Stadt hier von der alternativen Möglichkeit einer förmlichen Auslegung des Änderungsentwurfs Gebrauch (§ 13 Nr. 2 BauGB).

  
Obermayr  
Bürgermeister